

N° 6807 - DATÉ DU 01/12/2010 - STATUTS - ASSOCIATION  
PRINCIPALE/ASSOCIATIONS PARTIELLES DOTÉES DE LA  
PERSONNALITÉ JURIDIQUE - MINUTE

-----  
L'an deux mille dix, le premier décembre.

Par devant Nous, Maître Louis STEENACKERS, notaire à la  
résidence d'Antwerpen

#### **A COMPARU**

La société privée à responsabilité limitée **GOODWOOD INVESTMENTS**, dont le siège est établi à Wommel, avenue Jean Van Gijssel 26, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0479.186.136, constituée sous la dénomination DE VIJLDER INVEST, aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves Somville, le dix-huit décembre deux mille deux, publié aux Annexes au Moniteur belge sous le numéro 20030110-0004091, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Vincent Vroninks, à Bruxelles, le cinq février deux mille huit, publié aux Annexes au Moniteur belge sous le numéro 20080410-0053832, ici représentée par la société privée à responsabilité limitée PARK LANE INVESTMENTS, en abrégé PLI, dont le siège social est établi à 1780 Wommel, avenue Jean Van Gijssel 26, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0878.580.864, numéro de TVA BE 878.580.864, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, le cinq janvier deux mille six, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt-quatre janvier suivant sous le numéro 2006-01-24/0018982, dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Vincent Vroninks, à Ixelles, le vingt-deux mars deux mille six, publié aux Annexes au Moniteur belge du vingt-cinq avril suivant sous le numéro 2006-04-05/0072495, agissant en qualité de gérant de la société, désigné à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire du dix-huit janvier deux mille huit, publié aux Annexes au Moniteur belge du quatre février suivant sous le numéro 08019422, représentée à son tour par monsieur VERDOODT Eddy Maurits Cécile, architecte, domicilié à 1780 Wommel, avenue Jean Van Gijssel 26, agissant en sa qualité de représentant permanent de la société, nommé à cet effet par décision de ce jour, à déposer pour publication.

Ci-après désignée le « comparant ».

Le comparant nous déclare à Nous, Notaire, ce qui suit.

#### LE BÂTIMENT

Le comparant est propriétaire du bien immobilier suivant :  
Commune de JETTE

Un complexe d'immeubles sur et avec terrain et toutes  
autres dépendances, sis à **1090 JETTE**,

-1- entre autres une partie de la parcelle composée des

propriétés **RUE LÉON THEODOR 102-108, CHAUSSÉE DE WEMMEL 93-95, et RUE THOMAS 31-33**, et de la zone intermédiaire, cadastrée section D numéro 203-D-19 pour une superficie totale initiale de neuf mille huit cent quatre-vingt-cinq mètres carrés, et actuellement section D, numéro 203-H-19, pour une superficie résiduelle en surface de sept mille cent cinquante-cinq mètres carrés et, en sous-sol, de sept mille quatre cent vingt-huit mètres carrés ;

-2- **RUE LÉON THEODOR 92/94 - 96**, cadastrée section D, numéros 203-L-16 et 203-M-16 pour une superficie de sept cent quatre-vingt-sept mètres carrés et quatre-vingt-trois mètres carrés ;

Composée de différents bâtiments existants et planifiés, à savoir :

- en sous-sol, le parking avec caves
- le bâtiment marqué B, dénommé ALLEGRO, qui sera rénové
- le bâtiment marqué C1, dénommé ADAGIO 1, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué C2, dénommé ADAGIO 2, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué C3, dénommé MOLTO, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué D1, dénommé ALLEGRETTO, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué D2, dénommé LENTO, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué F, dénommé CALANDO, qui sera rénové.

Les lots privatifs de ces différents bâtiments seront vendus, et avec chaque lot, une quotité dans les constructions existantes (à démolir ou non) du bâtiment concerné et des parties communes du bâtiment concerné et du terrain auxquels ce lot est lié. Ce complexe d'immeubles est désigné ci-après « l'immeuble ».

#### Titre de propriété

Le comparant est devenu propriétaire :

\*- du bien mentionné sous 1 pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la société anonyme LEIGNON SYNERGIE, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier De Clippele, à Ixelles, le dix-huit avril deux mille six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-28/04/2006-06-06340.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Dubaere, à Bruxelles, le deux juillet deux mille huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-03/07/2008-09125, ce même bien a été scindé en trois lots, à savoir :

- un lot A, côté rue Léon Theodor, d'une contenance mesurée de mille treize mètres carrés ;
- un lot E, côté chaussée de Wemmel, d'une contenance en surface mesurée de mille huit cent dix-sept mètres carrés

et, en sous-sol, de mille cinq cent quarante-quatre mètres carrés ;

- un lot X, à savoir le solde, d'une contenance en surface mesurée de sept mille cent cinquante-cinq mètres carrés et, en sous-sol, de sept mille quatre cent vingt-huit mètres carrés ;

Tels que ces biens figurent sur les plans de mesurage dressés par le bureau de géomètres-experts 3D TOPO, à Fontaine-l'Évêque, datés du premier juillet deux mille huit, annexés à l'acte précité et au présent acte, sans que ces plans soient présentés pour transcription.

Les règles et servitudes réciproques applicables entre les différents lots ont été établies dans le même acte de scission.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Dubaere, à Bruxelles, le deux juillet deux mille huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-03/07/2008-09127, la société privée à responsabilité limitée GOODWOOD INVESTMENTS a vendu le lot A, précité, à la commune de Jette.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Dubaere, à Bruxelles, le deux juillet deux mille huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-03/07/2008-09126, la société privée à responsabilité limitée GOODWOOD INVESTMENTS a vendu le lot E, précité, à la SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, ci-après SDRB.

La société anonyme LEIGNON SYNERGIE était propriétaire des mêmes biens pour les avoir acquis de la société anonyme PFIZER, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Olivier De Clippele, à Bruxelles, le onze octobre deux mille quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-huit octobre suivant, sous le numéro 13314.

La société anonyme PFIZER était propriétaire des parcelles jointes mentionnées ci-après, comme suit :

- de l'habitation sise chaussée de Wemmel, numéro 107 : pour l'avoir acquise de madame DEVOGELAER Joanna, à Jette, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le deux août mille neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente et un août suivant, volume 10042, numéro 14.

- de l'habitation sise chaussée de Wemmel, numéro 99 : pour l'avoir acquise de mademoiselle STENIER Emilie à Wemmel et de monsieur STENIER Albert à Wemmel, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le neuf février mille neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze mars suivant, volume 9977, numéro 10.

- d'une parcelle d'une contenance, suivant titre, de septante centiares, sise chaussée de Wemmel, numéro 99 : pour l'avoir acquise de mademoiselle STENIER Emilie à Wemmel et de monsieur STENIER Albert à Wemmel, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le quinze juillet mille neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six suivant, volume 9820, numéro 21.
- d'un immeuble commercial sis chaussée de Wemmel, numéro 101 : pour l'avoir acquis de monsieur SERKEYN Léopold et de son épouse madame VAN RENTHERGHEM Rachel, tous deux à Jette, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le neuf juin mille neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six juin suivant, volume 9582, numéro 17.
- d'un immeuble semi-industriel sis chaussée de Wemmel, numéros 103-105 : pour l'avoir acquis de madame DICKS Marguerite, à Auderghem, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le dix-neuf novembre mille neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze décembre suivant, volume 9364, numéro 23.
- d'une parcelle d'une contenance, suivant titre, d'un are cinquante-trois centiares cinquante et un milliars, sise chaussée de Wemmel 101, depuis plus de trente ans à compter de ce jour.
- d'une parcelle d'une contenance, suivant titre, d'un are trente et un centiares cinquante et quarante milliars, sise chaussée de Wemmel 99, depuis plus de trente ans à compter de ce jour.
- d'un immeuble semi-industriel sis chaussée de Wemmel 95/97 depuis plus de trente ans à compter de ce jour.
- de l'habitation sise chaussée de Wemmel, numéro 93 depuis plus de trente ans à compter de ce jour.
- de l'habitation sise chaussée de Wemmel, numéro 91 depuis plus de trente ans à compter de ce jour.
- d'une maison sise rue Léon Theodor, numéro 98, numéro 100, numéro 102, numéro 108 et d'un immeuble semi-industriel sis rue Thomaes, numéros 31-33 : pour les avoir acquis de la société anonyme INTEC, aux termes d'un acte de fusion reçu par le notaire Paul Bellemont, à Saint-Gilles, le vingt-neuf mars mille neuf cent nonante-quatre, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq avril suivant, volume 11452, numéro 1, qui était propriétaire de ce même bien depuis plus de trente ans à compter de ce jour.
- \*- du bien précité sous 2 pour l'avoir acquis de la société anonyme « POLS ET JO S.A. », dont le siège est établi à

Jette, aux termes d'un acte reçu par le notaire Vincent Vroniks, à Ixelles, tenant minute, et par le notaire Michel Cornelis à Anderlecht, le treize novembre deux mille huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-19/11/2008-15366.

La société anonyme POLS ET JO S.A. en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée IMPORT EXPORT LAMBERT, en abrégé I.M.E.X.L.A., à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte d'achat reçu par le notaire Guy Soinne et le notaire Gérard Indekeu, tous deux à Bruxelles, le vingt-six septembre mille neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le trente septembre suivant, volume 12.106, numéro 15.

La société privée à responsabilité limitée IMPORT EXPORT LAMBERT, en abrégé I.M.E.X.L.A., précitée, en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

#### AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - ENVIRONNEMENT

\*- L'attestation délivrée par la commune de Jette le vingt-huit mai deux mille dix et le huit septembre deux mille dix mentionne entre autres :

« ...**En ce qui concerne la situation planologique du bien : en ce qui concerne la destination :**

Plan régional d'affectation du sol : zone de forte mixité ;

Plan particulier d'affectation du sol néant ;

Permis de lotissement : néant ;

**\* les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis** ; consulter le service d'urbanisme de la commune avant de planifier des actes ou travaux et respecter les prescriptions urbanistiques des plans susmentionnés ;

**\* expropriation éventuelle** : à ce jour, pas à la connaissance de l'administration communale

**\* en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption** : à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

**\* autres renseignements :**

- le bien n'est pas un monument classé et n'est pas repris sur une liste de biens à protéger ;

- le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

- le bien est repris sur un plan de contrat de quartier ;

- le bien sis rue Léon Theodor 96 forme un ensemble avec la carrosserie située au fond (n°92-96) et dont l'entrée se trouve au rez-de-chaussée. L'étage est destiné à l'habitation. Une inscription supplémentaire a été effectuée au premier étage, à droite, en l'an 2000, sans l'introduction et l'obtention d'un permis d'urbanisme pour

modifier le nombre d'unités d'habitation dans l'immeuble concerné ;

- un permis d'urbanisme a été délivré le 27/2/2007 à l'asbl « DE VIJLDER INVEST » pour la transformation d'une industrie pharmaceutique en habitations ;

- un permis d'urbanisme a été délivré le 03/03/2009 à la s.a. « GOODWOOD INVESTMENTS » pour la démolition de la carrosserie, la construction d'un immeuble à front de rue, la transformation de bâtiments dans le bloc de maisons et le déplacement de l'entrée vers les garages souterrains,

- un permis d'urbanisme a été introduit par la s.a. « GOODWOOD INVESTMENTS » pour la modification du dossier susmentionné (permis d'urbanisme délivrés les 27/02/2007 et 03/03/2009) ;

**- Nous vous communiquons que l'introduction et la délivrance d'un permis d'urbanisme sont obligatoires pour toute modification du nombre d'unités d'habitation dans un immeuble. Un tel permis est également nécessaire si la destination des garages est modifiée. Un permis d'environnement peut même être requis dans certains cas.**

... »

\*-Le notaire instrumentant signale qu'en application de l'article 99 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le bien se situe, selon les plans d'affectation, dans une zone de forte mixité.

\* - Le comparant déclare savoir qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peut être effectué sur le bien vendu sans permis d'urbanisme.

À cet égard, le comparant déclare avoir obtenu les permis nécessaires pour tous les travaux exécutés et toutes les initiatives prises par ses soins et ne pas avoir connaissance d'infractions en matière de construction ou d'infractions en matière d'aménagement du territoire en général.

Le permis d'urbanisme afférent à la propriété a été délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de Jette le vingt-sept février deux mille sept sous la référence J.8204, le trois mars deux mille neuf sous la référence G.T./2009-000673 et un permis d'urbanisme supplétif le douze octobre deux mille dix sous la référence 8853.

\*- La propriété n'est pas située dans le périmètre soumis au droit de préemption, comme visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

\*- Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et qu'aucune procédure d'inscription du bien sur la liste de sauvegarde n'est en cours ;

- n'est pas protégé et qu'aucune procédure de protection du bien n'est en cours.

\* - Le comparant déclare qu'une activité figurant sur la liste des activités à risque, telle qu'établie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf décembre deux mille quatre fixant la liste des activités à risque, a été exercée sur le bien.

En application de l'article 10 de l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués, une reconnaissance de l'état du sol a été exécutée avant l'aliénation du bien, et ce, conformément aux dispositions de l'ordonnance précitée. Cette reconnaissance a été réalisée en mars deux mille six pour la parcelle portant le numéro 203-H-19 et en juillet deux mille huit pour la parcelle portant le numéro 203-L-16.

Concernant la parcelle portant le numéro 203-H-19, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE) a communiqué que la reconnaissance de l'état du sol n'a révélé aucune pollution justifiant une intervention et, par conséquent, qu'aucune étude de risque ne doit être réalisée pour le bien.

Concernant la parcelle portant le numéro 203-L-16, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement a communiqué que la reconnaissance de l'état du sol a révélé une pollution justifiant une intervention et, par conséquent, qu'une étude de risque doit être réalisée pour le bien.

Cette étude de risque a été réalisée en juillet deux mille huit et transmise à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement.

L'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement a communiqué que l'étude de risque a révélé qu'il est nécessaire et urgent d'assainir le sol avant toute cession de terrain ou de permis ou avant toute nouvelle activité. Conformément à l'article 23 de l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués, cet assainissement doit avoir lieu avant d'aliéner un droit réel sur le terrain.

Par dérogation à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, 1° de l'ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, un droit réel peut être aliéné avant le traitement de la pollution du sol, lorsque les conditions suivantes sont remplies (article 17, § 2, de l'ordonnance) :

- une reconnaissance de l'état du sol a été déclarée ou réputée conforme ;
- la personne titulaire de l'obligation de traitement de la pollution du sol s'est engagée à l'exécuter dans un calendrier approuvé par l'IBGE ;
- une garantie financière couvrant cet engagement est constituée conformément à l'article 71 de l'ordonnance.

Le comparant déclare que toutes les conditions précitées sont remplies.

SERVITUDES - ENGAGEMENTS

\*- *Servitudes découlant du titre de propriété*

**-a-** Aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Dubaere, à Bruxelles, le deux juillet deux mille huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-03/07/2008-09125, le bien initial a été scindé en trois lots, à savoir :

- un lot A, côté rue Léon Theodor, d'une contenance mesurée de mille treize mètres carrés ;

- un lot E, côté chaussée de Wemmel, d'une contenance en surface mesurée de mille huit cent dix-sept mètres carrés et, en sous-sol, de mille cinq cent quarante-quatre mètres carrés ;

- un lot X, à savoir le solde, d'une contenance en surface mesurée de sept mille cent cinquante-cinq mètres carrés et, en sous-sol, de sept mille quatre cent vingt-huit mètres carrés ;

Tels que ces biens figurent sur les plans de mesurage précités dressés par le bureau de géomètres-experts 3DPO. Les règles et servitudes mutuelles applicables entre les différents lots ont été établies dans le même acte de scission. Il y est, entre autres, précisé ce qui suit :

"...2/ les parties X et E sont grevées d'une servitude réciproque de passage pour véhicule de tout type pour l'accès à leurs parkings respectifs ainsi que pour la sortie Chaussée de Wemmel. La sortie Chaussée de Wemmel se fait par une rampe démarrant au sous-sol et aboutissant au niveau de la voirie. L'assiette de cette servitude est reprise en hachuré jaune sur la partie X et bleue sur la partie E plan de mesurage dont question ci-dessus ;

Cette servitude sera entretenue à frais communs entre les parties X et E au prorata de sa longueur, soit 72 mètres sur la partie E (34%) et 141 m sur la partie X (66%).

3/ les parties X et E sont grevées à titre perpétuel d'une servitude d'accès et de passage au niveau de la voirie intérieure de leur rez-de-chaussée en faveur de la partie A. Cette servitude de passage est réservée aux piétons pour qu'ils puissent accéder à la Chaussée de Wemmel sans devoir contourner le site. L'assiette de cette servitude est reprise en hachuré rose au plan de mesurage dont question ci-dessus. La partie A paiera aux parties X et E le premier janvier de chaque année, une indemnité forfaitaire de mille euros (1.000,00 €) par an qui servira à contribuer à l'entretien de la zone de servitude. La contribution restera due aussi longtemps que le propriétaire du lot A n'a pas renoncé à cette servitude de passage.

**2/réseau d'égouttage - eau, gaz et électricité**

Chacune des parties A, E et X s'engage à rendre son réseau



d'eau, gaz et électricité indépendant des autres parties. Chaque partie procédera, à ses frais, à l'aménagement de ses propres installations relatives à la sécurité et à l'utilisation des bâtiments (telles que le réseau d'égouttage tant en surface qu'aux sous-sols, le système de désenfumage, le réseau de gaz, d'électricité, d'eau, de télécommunication, ...).

### **3/eau pluviales**

La collecte des diverses eaux pluviales pourra être réalisée en débordement des limites respectives des parties.

### **4/ homogénéité des façades**

Les parties X et E à l'exclusion de la partie A s'engagent à respecter l'aspect architectural de l'ensemble immobilier sis à 1090 Jette, chaussée de Wemmel 93, rue Thomaes 31-33 et rue Léon Theodor 100 à 104, tels qu'il résulte notamment des plans du permis délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le treize mars deux mille sept à la comparante référence J8204.

Les parties X et E reconnaissent que cette condition est essentielle dans le chef de la société privée à responsabilité limitée "GOODWOOD Investments", que toute modification qui serait apportée à l'ensemble immobilier devra être réalisé en harmonie avec l'aspect architectural de GOODWOOD INVEST.

Pour le cas où la société privée à responsabilité limitée "GOODWOOD Investments" (ou toute personne physique ou morale à laquelle elle céderait les droits de la présente convention) ne détiendrait plus le moindre droit réel sur la moindre parcelle bâtie ou non de l'ensemble immobilier décrit à l'exposé, ces modifications ne pourront intervenir qu'avec l'assentiment de la majorité des deux tiers de chaque association des copropriétaires sans recours contre GOODWOOD INVEST ou lesdites associations de copropriétaires qui ne devront pas justifier de leur refus, la volonté des parties étant de préserver intégralement l'aspect architectural.

### **5/ Entretien des équipements à usage commun**

Les équipements d'extraction de CO, de désenfumage, les séparateurs d'hydrocarbures, les débourbeurs, les locaux techniques et autres, à usage de l'ensemble des parties, seront entretenus à frais communs par les parties X et E au prorata des superficies au sol..."

**-b-** Dans l'acte de scission précité, il est encore textuellement mentionné ce qui suit sous le titre « Conditions spéciales » :

"...L'acte de vente reçu par le Notaire Olivier DE CLIPPELE, Notaire associé à Ixelles, le dix-huit avril deux mille six mentionne les conditions particulières ciaprès littéralement reproduites, à savoir :

« Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte pré-rappelé du Notaire Olivier de Clippele, soussigné, du onze octobre deux mille quatre, mentionne les conditions spéciales textuellement reproduites aux présentes :

- **pour la maison d'habitation sise Chaussée de Wemmel 107**, dans un acte du Notaire Albert Daerden en date du neuf mars mil neuf cent vingt et un : « Les murs se trouvant entre le bien, ci vendu et la propriété attenante du vendeur seront mitoyens sur toute leur hauteur et épaisseur. L'acquéreur sera soumis aux droits et obligations du vendeur relativement au règlement éventuel des mitoyennetés vers la propriété voisine de M. Dicks. Il devra se clôturer du côté du jardin attenant du vendeur, au moyen d'un mur à établir, à ses frais, sur sol mitoyen sans qu'il puisse réclamer au vendeur le paiement de cette mitoyenneté aussi longtemps que celui-ci sera propriétaire de ce bien attenant. Le bien ci vendu est alimenté en eau potable par un puits se trouvant sur la propriété attenante du vendeur mais dont l'emplacement exact n'est pas connu.

- **pour l'immeuble commercial à deux étages sis chaussée de Wemmel 101** et la parcelle de terrain constituant le fonds dudit bâtiment, dans un acte du Notaire Jean-Paul Hogenkamp, du vingt-huit octobre mil neuf cent soixante-cinq : « L'acte précité reçu par les notaires Bomberg et Cordemans, précité, en date du vingt-sept juillet mille neuf cent dix, mentionne ce qui suit, textuellement reproduit aux présentes : « Le puits se trouvent sur la parcelle à vendre numéro un est commun avec la propriété portant le numéro 99 de la chaussée de Wemmel. Aucun mur ne pourra être érigé entre la parcelle à vendre numéro un et la maison sise chaussée de Wemmel 99. Le mur séparant la cour de ces deux habitations n'est pas mitoyen.

- **pour la propriété semi industrielle sise chaussée de Wemmel 95-97**, dans un acte du Notaire André Scheyven en date du vingt avril mil neuf cent soixante : "La société acquéreuse s'engage à faire ériger dans les trois mois à date des présentes, à frais communs, un mur de clôture en maçonnerie, séparant le terrain présentement vendu de la propriété restant appartenir aux vendeurs. Ce mur de clôture aura une hauteur minimum de deux mètres vingt centimètres sous le chaperon et sera mitoyen."

- **pour les immeubles sis chaussée de Wemmel 91-93**, dans un acte du Notaire Timmermans du vingt-six avril mil neuf cent septante-six : "Les murs séparatifs et de clôture entre ces deux propriétés sont par le fait de la vente rendus mitoyens sur tout leur développement et sur toute leur surface. L'acquéreur de la maison chaussée de Wemmel n° 91 aura l'obligation d'obturer par un mur en maçonnerie les ouvertures de fenêtres de l'atelier faisant partie de cet immeuble, fenêtres prenant jour sur le jardin de la maison située chaussée de Wemmel 93. Ces travaux devront

être effectués dans les trois mois suivant l'adjudication définitive, sauf accord écrit du propriétaire de l'immeuble chaussée de Wemmel n° 93."

- **pour la propriété à usage industriel et de bureaux sise rue Léon Théodore 102/108**, dans l'acte du Notaire Paul Bellemont en date du vingt-neuf mars mil neuf cent nonante-quatre et pour les deux maisons d'habitation et les jardins y attenants donnant dans la rue Léon Théodore 104 et 106, dans un acte du Notaire Robert Phillips, à Koekelberg, le vingt-deux décembre mil neuf cent quarante-neuf : "Le transfert de propriété a lieu en outre aux conditions reprises dans les différents titres de propriété, baux civils et commerciaux, baux emphytéotique, conventions de superficie ou autres, actes de base et de division des immeubles et droit apportés, pactes de jouissance.

De l'acte reçu le vingt-deux décembre mil neuf cent quarante-neuf, par le Notaire Robert PHILIPS, de résidence à Koekelberg, il est extrait littéralement ce qui suit :

En ce qui concerne les biens vendus, le géomètre Paul Gilson, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert, avenue Constant Montald, numéro 25, a fait les observations suivantes : Les acquéreurs se défendront à leurs frais, risques et périls de toutes les conséquences des servitudes par destination de père de famille, entre autres : l'écoulement des eaux pluviales, communauté de cheneaux communauté éventuelle d'égouts, puits et citerne. Les égouts ou autres conduits souterrains qui passeraient d'un lot sur l'autres seront supprimés, à moins qu'ils ne constituent des servitudes en faveur des tiers. Il en sera de même pour les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et des chutes d'eau pluviale.

Les acquéreurs devront faire fermer à frais partagés la baie de porte existante dans le mur pignon bâtiment dépendance de la maison rue Léon Théodore numéro 104.

Des prises de jour existent dans le bien vendu à la Société INTEC vers propriété de Monsieur Guillaume Luytgaerens. L'acquéreur se défendra à ses frais, risques et périls des conséquences de ces jours, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Il en sera de même de la prise de jour existant dans le pignon vers propriété de Monsieur de Gancio.

Les acquéreurs devront se clôturer à frais communs à la limite séparative des lors.

Les murs formant limites vers les propriétés voisines sont présumés mitoyens jusqu'à hauteur d'héberge, toutefois la question de mitoyenneté en tout ou en partie de ces murs devra être réglée, le cas échéant, suivant les us et coutumes par les acquéreurs et à leurs frais, risques et périls, dans l'intervention du vendeur.

En cas de reconstruction, de construction ou de modification des bâtiments, les acquéreurs devront se

conformer aux alignements, niveaux, à prescrire par les autorités et se conformer aux lois et arrêtés de l'autorité compétente ; établir les murs mitoyens à l'épaisseur réglementaire et s'entendre avec les voisins pour l'établissement de ces murs et sur le coût des travaux résultant de leur démolition."

L'acte du notaire DAERDEN à Bruxelles, du vingt-huit mai mil neuf cent quarante et un, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit juin suivant, volume 234, numéro 24, stipule notamment : ""Dans l'acte sus-indiqué reçu par le Notaire Sohet à Forest, le vingt-sept octobre mil neuf cent vingt-sept, il est stipulé : En ce qui concerne les mitoyennetés, les murs sont mitoyens à hauteur d'usage sauf le mur A-B du plan (annexé au dit acte) qui est mitoyen comme mur de clôture, c'est-à-dire la fondation sur une épaisseur de cinquante centimètres, la maçonnerie sur une hauteur de deux mètres cinquante centimètres au dessus du sol et sur trente-deux centimètres d'épaisseur, l'excédent des fondations, la partie de maçonnerie en sous-sol et celle au dessus de la hauteur de deux mètres cinquante centimètres appartient au bien vendu. La couverture est mitoyenne ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de mitoyenneté dressé par le géomètre HANSENS en date du vingt-quatre avril mil neuf cent vingt-six, enregistré à Molenbeek-Saint-Jean, le quinze octobre mil neuf cent vingt-six, deux rôles, sans renvoi, volume 153, folio 99, case 17, par le receveur Defenfe.

Le mur C-D est construit sur sol commun mais n'est pas mitoyen. L'acte de partage pré-rappelé (reçu par Maître Lagae, à Jette-Saint-Pierre, le sept octobre mil neuf cent vingt-six) porte les stipulations suivantes Chacun des attributaires des immeubles reconnaît avoir une parfaite connaissance des servitudes qui pourraient exister au profit des tiers relativement aux immeubles lui attribués dispensant ses copartageants de faire reproduire ici les stipulations qui seraient faites à ce sujet dans les anciens titres de propriétés. Il devra s'entendre à ce sujet directement avec les dits tiers comme aussi en ce qui concerne le règlement de toutes mitoyennetés auxquelles ceux-ci justifieraient avoir droit.

Les murs A-D et E-C sont mitoyens sur toute leur hauteur, leur épaisseur et leur surface, y compris les fondations qui les supportent et les faitières qui les recouvrent. Toutes portes, fenêtres, haies, passages ou ouvertures quelconques ayant existé dans ces murs sont fermés à l'aide de maçonnerie en briques locales, de façon à supprimer toutes servitudes de vue ou d'accès entre les lots.

L'acte des Notaires DAERDEN à Bruxelles et LAGAE à Jette, en date du neuf mars mil neuf cent quarante-trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le

vingt-trois mars suivant, volume 431, numéro 11, stipule notamment : L'acquéreuse devra se clôturer du côté du jardin du vendeur au moyen d'un mur à établir à ses frais sur sol mitoyen sans qu'elle puisse réclamer au vendeur le paiement de cette mitoyenneté, aussi longtemps que celui-ci sera propriétaire de ce bien attenant.

La mitoyenneté du mur de clôture du côté des propriétés de Monsieur De Koninck-Verhassel, Jacob à Jette (mitoyen pas apparence) fait partie de la vente.

Le mur du côté de la propriété de la société acquéreuse appartient en entier à celle-ci.

Le mur du côté de la propriété de Monsieur DE VOGELAER Arnold Henri appartient en entier à ce dernier, la mitoyenneté n'ayant pas été réglée dans l'acte de vente de cette propriété par Monsieur Charles BISTON à Monsieur Pierre BISTON, reçu par le Notaire CORDEMANS à Bruxelles, le neuf mars mil neuf cent vingt et un, il est stipulé ce qui suit :

L'acquéreur devra se clôturer du côté du jardin attenant au vendeur, au moyen d'un mur à établir à ses frais, sur sol mitoyen sans qu'il puisse réclamer au vendeur le paiement de cette mitoyenneté, aussi longtemps que celui-ci sera propriétaire de ce, bien attenant. Monsieur Pierre BISTON a vendu ensuite la propriété à Monsieur DEVOGELAER susdit.

Il est en outre extrait de l'acte du notaire PHILIPS dont question ci-avant, la clause suivante « Conditions spéciales »

Il est fait observer qu'aux termes de diverses décisions de justice et notamment d'un arrêt de la Cour d'Appel de Bruxelles, en .date du seize février mil neuf cent quarante-quatre, la Société sous séquestre a été condamnée à fermer les ouvertures pratiquées dans les murs séparant sa propriété et celle de Monsieur Luytgaerens. L'Office des Séquestres prend à sa charge l'exécution de cette décision.

- **Pour la maison d'habitation sise rue Léon Théodore numéro 98**, dans un acte du Notaire Lagae en date du sept octobre mil neuf cent vingt-six : "Les deux lots de l'immeuble sont délimités par l'axe des murs séparatifs A.B.C. du plan. Les murs A. D. et E. C. sont mitoyens sur toute leur hauteur, leur épaisseur et leur surface y compris les fondations qui la supportent et les faîtières qui les couvrent. Les murs D.B. et B.E. sont mitoyens comme murs de clôture suivant procès-verbal de mesurage du géomètre-expert Auguste Hanssens en date du vingt-quatre avril mil neuf cent vingt-six, lequel procès-verbal demeurera ci-annexé et sera soumis à la formalité de l'enregistrement en même temps que les présentes. Toutes portes, fenêtres, baies, passages ou ouvertures quelconques ayant existé dans ces murs sont fermés à l'aide de maçonnerie en briques locales, de façon à supprimer toutes servitudes de vue ou d'accès entre les

deux lots. Au sujet des jours existants le long de la propriété de Messieurs Boterdael, il est fait observer que c'est dans la-partie privative restant appartenir a Messieurs Boterdael que ces jours ont été aménagés conformément aux dispositions du Code civil »

**-c-** Dans l'acte de vente précité en date du deux juillet deux mille huit, constatant la vente, par la société à responsabilité limitée GOODWOOD INVESTMENTS, à la commune de Jette du lot A, il est encore textuellement mentionné ce qui suit :

*"...Concernant les travaux de démolition des parties adjacentes au bien vendu, celui-ci sera isolé des autres bâtiments du site par les soins du vendeur et à ses frais. Il s'agira uniquement de démolir les éléments hors sol de construction reliant actuellement le bâtiment vendu au bâtiment B, à l'exclusion de tous autres travaux..."*

**-d-** Dans l'acte de vente précité en date du deux juillet deux mille huit, constatant la vente, par la société à responsabilité limitée GOODWOOD INVESTMENTS, à la SDRB du lot E, il est encore textuellement mentionné ce qui suit :

*"...Concernant les travaux de démolition des parties adjacentes au bien vendu, celui-ci sera isolé des autres bâtiments du site par les soins du vendeur et à ses frais. Il s'agira uniquement de démolir les éléments hors sol de construction reliant actuellement le bâtiment vendu aux bâtiments C et D, à l'exclusion de tous autres travaux..."*

**\*- Conventions**

Le comparant aux présentes et la SDRB ont fixé des accords concernant la gestion, entre autres, du parking dans une convention sous seing privé intitulée « convention cadre ». Un exemplaire de cette(ces) convention(s) est annexé au présent acte pour former un tout avec lui et avoir valeur d'acte authentique. Les engagements qui y sont pris devront être respectés en temps voulus par les intéressés et visent principalement à obtenir une collaboration harmonieuse et équilibrée.

**\*-Nouvelles servitudes établies/à établir**

Une cabine de distribution électrique devra être prévue dans le complexe immobilier : à ce sujet, les vendeurs prévoiront les pouvoirs nécessaires pour l'établissement de droits et obligations éventuels dont, entre autres, des servitudes, des droits d'usage et autres.

#### DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le dossier d'intervention ultérieure sera remis au plus tard au moment de la réception définitive des constructions, en ce qui concerne les parties privatives, aux propriétaires des lots privatifs et, en ce qui concerne les parties communes, au syndic qui le conservera pour en permettre la consultation et en assurera sa mise à jour.

#### STATUTS

Le comparant déclare vouloir acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété, qui formeront ensemble les nouveaux statuts de l'immeuble, comme mentionné ci-après.

Après transcription au bureau des hypothèques, les présents statuts porteront leurs effets dès la cession (ou l'attribution) d'un lot privatif au moins.

ASSOCIATION PRINCIPALE/ASSOCIATIONS PARTIELLES

\*-Les copropriétaires formeront ensemble une association principale de copropriétaires ; les groupes de copropriétaires mentionnés ci-après formeront ensemble des associations partielles de copropriétaires.

-L'association principale de copropriétaires porte la dénomination « **Association des copropriétaires du complexe immobilier CLOS DU MIROIR** » ; elle se compose de l'ensemble des propriétaires de lots privatifs dans le complexe immobilier global, qui possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans le total de dix mille quotités.

-L'association partielle de copropriétaires dénommée « **Association partielle de copropriétaires SOUS-SOL CLOS DU MIROIR** » se compose de l'ensemble des propriétaires des lots privatifs souterrains dans le complexe immobilier global, qui possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans la somme des quotités liées à l'ensemble des lots privatifs concernés dans l'association partielle (exemple : si la somme de toutes les quotités des lots d'une association partielle est de 1 150 unités et qu'un lot a 67 unités, son droit de vote correspond à 67 unités sur les 1 150).

-L'association partielle de copropriétaires dénommée « **Association partielle des copropriétaires bâtiment B - ALLEGRO** » se compose de l'ensemble des propriétaires des lots privatifs en surface dans le bâtiment B, qui possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans la somme des quotités rattachées à l'ensemble des lots privatifs concernés dans l'association partielle.

-L'association partielle de copropriétaires dénommée « **Association partielle des copropriétaires bâtiment C1 - ADAGIO 1** » se compose de l'ensemble des propriétaires des lots privatifs en surface dans le bâtiment C1, qui possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans la somme des quotités liées à l'ensemble des lots privatifs concernés dans l'association partielle (exemple : voir supra).

-L'association partielle de copropriétaires dénommée « **Association partielle des copropriétaires bâtiment C2 - ADAGIO 2** » se compose de l'ensemble des propriétaires des lots privatifs en surface dans le bâtiment C2, qui

possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans la somme des quotités liées à l'ensemble des lots privatifs concernés dans l'association partielle.

-L'association partielle de copropriétaires dénommée « **Association partielle des copropriétaires bâtiment C3 - MOLTO** » se compose de l'ensemble des propriétaires des lots privatifs en surface dans le bâtiment C3, qui possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans la somme des quotités liées à l'ensemble des lots privatifs concernés dans l'association partielle.

-L'association partielle de copropriétaires dénommée « **Association partielle des copropriétaires bâtiment D1 - ALLEGRETTO** » se compose de l'ensemble des propriétaires des lots privatifs en surface dans le bâtiment D1, qui possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans la somme des quotités liées à l'ensemble des lots privatifs concernés dans l'association partielle.

-L'association partielle de copropriétaires dénommée « **Association partielle des copropriétaires bâtiment D2 - LENTO** » se compose de l'ensemble des propriétaires des lots privatifs en surface dans le bâtiment D2, qui possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans la somme des quotités liées à l'ensemble des lots privatifs concernés dans l'association partielle.

-L'association partielle de copropriétaires dénommée « **Association partielle des copropriétaires bâtiment F - CALANDO** » se compose de l'ensemble des propriétaires des lots privatifs en surface dans le bâtiment F, qui possèdent chacun un droit de vote, comme déterminé ci-après, conformément à leur quote-part dans la somme des quotités liées à l'ensemble des lots privatifs concernés dans l'association partielle.

En conséquence, l'ensemble des propriétaires des lots privatifs dans le complexe immobilier sont membre de l'association principale, mais les membres de l'association principale ne sont pas tous membre de toutes les associations partielles et les constructions à démolir et les constructions à ériger appartiennent, pour ce qui est tant des privatifs que des parties communes par bâtiment, aux propriétaires des lots privatifs dans ce bâtiment spécifique et dans cette association partielle spécifique qui exercent conjointement la compétence exclusive par bâtiment, comme exposé ci-après.

\*- Toutes les dispositions mentionnées ci-après s'appliquent à chaque fois, respectivement à l'association principale et aux différentes associations partielles et



doivent être lues comme telles ; le terme général « association » ou « assemblée générale » utilisé ci-après renvoie à chaque fois à l'association et/ou aux différentes associations partielles et à leurs assemblées générales respectives et à leurs compétences distinctes, sauf mention explicite de l'association et/ou de la compétence concernée.

\*- Chaque association est individuellement compétente pour les choses définies ci-après. Les choses non mentionnées qui ne peuvent pas, par analogie, être placées sous la compétence de l'une ou l'autre association sont réputées relever de la compétence de l'association principale.

\*- Les différentes associations ont leur siège dans le complexe immobilier global.

\*- Tous les documents émanant des différentes associations de copropriétaires mentionneront le numéro d'entreprise de l'association concernée.

\*- Les membres de différentes associations doivent satisfaire à leurs obligations éventuelles auprès des différentes associations dont ils sont membre.

#### PERSONNALITÉ JURIDIQUE/PATRIMOINE DES ASSOCIATIONS

\*- Conformément à la loi, les différentes associations de copropriétaires acquerront la personnalité juridique après la transcription des statuts de l'immeuble au bureau des hypothèques et à compter de la cession ou de l'octroi d'un lot au moins faisant partie de l'association concernée.

\*- L'association ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à la réalisation de son objet, qui consiste exclusivement en la conservation et l'administration de l'immeuble.

Les décisions condamnant l'association des copropriétaires sont poursuivies sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

\*- Nonobstant l'article 577-5, § 3, du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

#### DISPOSITIONS TRANSITOIRES - PROCURATION

\*- En exécution d'une clause qui sera imposée comme condition de la vente, les acquéreurs de lots privatifs donneront mandat au comparant ou à l'un de ses préposés pour prendre à leur place toutes décisions et signer tous actes constatant des adaptations, modifications ou corrections aux statuts de l'immeuble, lorsque de telles adaptations, modifications ou corrections doivent être

apportées avant la désignation du premier syndic. Ces adaptations, modifications ou corrections seront toutefois soumise aux mêmes exigences de quorum et de majorité que toute autre modification des statuts, comme imposé par le régime de la copropriété forcée.

N'est pas considérée comme une modification des statuts et ne requiert donc pas l'adaptation des statuts de l'immeuble :

- la modification de l'agencement intérieur d'un lot privatif ;

- la fermeture d'un lot privatif d'une autre façon que celle initialement prévue et

- en général, toute adaptation qui n'entraîne pas

-- une modification de la jouissance, de l'usage ou de la gestion des parties communes affectés à une destination particulière,

-- une modification de la répartition des charges de la copropriété ou

-- une modification des relations entre les lots privatifs concernant les quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice de ce qui est mentionné ci-après.

\*- Le comparant a le droit de concéder des droits d'usage sur des parties de parties communes qui n'ont pas encore reçu de destination particulière jusqu'alors, comme les coins perdus, les débarras, les espaces perdus ou oubliés, dans la mesure où l'attribution de ces droits n'exerce pas d'influence directe sur l'utilisation des différents lots privatifs ou l'utilisation de parties communes affectées à une destination particulière, d'en définir les conditions et de percevoir, pour son propre compte, les indemnités éventuellement dues en contrepartie.

#### DOCUMENTS ANNEXÉS

\*- Est annexée au présent acte une liasse de plans destinée à former un tout avec lui, sans que ces plans soient présentés pour transcription.

Les plans ont valeur d'illustration graphique en vue de clarifier le texte de statuts avec lesquels ils forment un tout.

Les plans des différents niveaux ont été dessinés par la société privée à responsabilité limitée ARTE POLIS, à 1160 Bruxelles, chaussée de Wavre 1505 : l'architecte de l'immeuble.

\*- Une copie des permis d'urbanisme précités, délivrés par le Collège des bourgmestre et échevins de Jette, sera annexée au présent acte pour former un tout avec lui, sans que ces permis soient présentés pour transcription.

\*- Tout nouveau propriétaire sera subrogé dans tous les droits et obligations découlant des plans et du permis d'urbanisme.

## **CHAPITRE I<sup>ER</sup>. - ACTE DE BASE DE L'IMMEUBLE.**

### Section 1.- Description de l'immeuble.

Un bien immobilier sur et avec terrain et toutes autres dépendances, sis à 1090 JETTE,

-1- entre autres une partie de la parcelle composée des propriétés RUE LÉON THEODOR 102-108, CHAUSSÉE DE WEMMEL 93-95, et RUE THOMAES 31-33, et de la zone intermédiaire, cadastrée section D numéro 203-D-19 pour une superficie totale initiale de neuf mille huit cent quatre-vingt-cinq mètres carrés dont, actuellement, une superficie résiduelle en surface de sept mille cent cinquante-cinq mètres carrés et, en sous-sol, de sept mille quatre cent vingt-huit mètres carrés ;

-2- RUE LÉON THEODOR 92/94 - 96, cadastrée section D, numéros 203-L-16 et 203-M-16 pour une superficie de sept cent quatre-vingt-sept mètres carrés et quatre-vingt-trois mètres carrés ;

Composée de différents bâtiments existants et planifiés, à savoir :

- le bâtiment marqué B, dénommé ALLEGRO, qui sera rénové
- le bâtiment marqué C1, dénommé ADAGIO 1, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué C2, dénommé ADAGIO 2, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué C3, dénommé MOLTO, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué D1, dénommé ALLEGRETTO, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué D2, dénommé LENTO, qui sera démoli et reconstruit
- le bâtiment marqué F, dénommé CALANDO, qui sera rénové.

### Section 2 - Description des lots privatifs.

#### - Définition de la notion de lot.

\*- Les parties de l'immeuble décrites ci-après sont destinées à faire l'objet d'un droit de propriété exclusif ou privatif. Tout élément ayant une telle destination est appelé partie privative ou lot privatif.

\*- Le cas échéant, les mots gauche, droite, avant et arrière doivent être considérés systématiquement en dirigeant le visage vers l'avant de l'immeuble concerné, l'avant d'un immeuble se trouvant côté voirie.

\*- Le nombre de quotités mentionné ci-après dans les parties communes et attribué à chaque lot privatif est repris du procès-verbal dressé par le notaire Louis Steenackers, à Antwerpen, le vingt-cinq novembre deux mille dix dans lequel ce nombre de quotités a été établi. Ce procès-verbal est annexé aux présentes, sans qu'il soit présenté pour transcription. Aux termes du même procès-verbal, il a été tenu compte de la valeur respective des

lots, laquelle a été déterminée en fonction de la superficie, de la destination et de la situation du lot concerné.

- Énumération des lots privatifs.

L'immeuble est scindé dans les lots privatifs suivants.

#### LE PARKING

. Le sous-sol.

À ce niveau se trouvent cent vingt et une caves, cent vingt-sept places de stationnement simples et trois places de stationnement doubles (voitures garées l'une derrière l'autre), comme tout cela est indiqué sur le plan 13/48 ci-annexé, qui ne sera pas transcrit, dans la partie non hachurée en rouge.

**Les caves** sont numérotées de **CAVE1 à CAVE14a**, de **CAVE14b à CAVE43a**, de **CAVE43b à CAVE117** et de **CAVE124 et CAVE125**.

Elles comprennent chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec porte ;

- en copropriété et en indivision forcée : une des dix mille quotités dans les parties communes.

**Les places de stationnement simples** sont numérotées de **P1 à P90** et de **P97 à P133**. Elles comprennent chacune :

- en propriété privative et exclusive : la place de stationnement proprement dite ;

- en copropriété et en indivision forcée : trois des dix mille quotités dans les parties communes.

**Les places de stationnement doubles** sont numérotées **P91/P92, P93/P94 et P95/P96**. Elles comprennent chacune :

- en propriété privative et exclusive : la place de stationnement double proprement dite (l'une derrière l'autre) ;

- en copropriété et en indivision forcée : cinq des dix mille quotités dans les parties communes.

#### BÂTIMENT B - ALLEGRO

. Le rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée se trouvent **cinquante et un râteliers à vélo, marqués B.1-1 à B.1-23, B.2-1 à B.2-8 et B.3-1 à B.3-20 et dix appartements, marqués B-0.1 à B-0.10**. Ils comprennent :

- **pour chacun des râteliers à vélo :**

- en propriété privative et exclusive : le râtelier à vélo proprement dit ;

- en copropriété et en indivision forcée : une des dix mille quotités dans les parties communes.

- **appartement B-0.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger, cuisine, salle de douche, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains et terrasse, toilette, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.1 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, chambre à coucher avec salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.2 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.3 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.4 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.5 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, une chambre à coucher, une salle de bains.

- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.6 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.6 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.7 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.7 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.8 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.8 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.9 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.9 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-0.10 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué B-0.10 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Les premier et deuxième étages.

À **chacun de ces étages** se trouvent **quatorze appartements, marqués respectivement B-1.1 à B-1.14 et B-2.1 à B-2.14**, le chiffre mentionné après la lettre B indiquant l'étage auquel l'appartement concerné est situé. Ils comprennent :

**- appartements B-1.1 et B-2.1, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, deux chambres à coucher, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.2 et B-2.2, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, toilette, salle de douche, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.3 et B-2.3, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, chambre à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.4 et B-2.4, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, chambre à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.5 et B-2.5, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.6 et B-2.6, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, salle de douche, toilette, deux chambres à coucher avec terrasse, chambre à coucher avec terrasse et salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : nonante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.7 et B-2.7, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.8 et B-2.8, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.9 et B-2.9, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse, chambre à coucher avec terrasse et salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : nonante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.10 et B-2.10, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, chambre à coucher, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements B-1.11 et B-2.11, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec

vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, chambre à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartements B-1.12 et B-2.12, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartements B-1.13 et B-2.13, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, chambre à coucher avec terrasse, salle de bains, débarras ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartements B-1.14 et B-2.14, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, salle de douche, deux chambres à coucher, chambre à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Le troisième étage.

À cet étage se trouvent **dix appartements, marqués B-3.1 à B-3.10**. Ils comprennent :

- **appartement B-3.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : nonante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement B-3.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement B-3.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, chambre à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;



**- appartement B-3.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : nonante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-3.5 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent dix des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-3.6 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-3.7 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-3.8 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de douche, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : nonante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-3.9 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement B-3.10 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**BÂTIMENT C1 - ADAGIO 1**

. Le rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée se trouvent **dix-neuf râteliers à vélo, marqués C1-1.1 à C1-1.10 et C1-2.1 à C1-2.9 et cinq appartements, marqués C1-0.1 à C1-0.5.** Ils comprennent :

- **pour chacun des râteliers à vélo :**

- en propriété privative et exclusive : le râtelier à vélo proprement dit ;

-- en copropriété et en indivision forcée : une des dix mille quotités dans les parties communes.

- **appartement C1-0.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C1-0.1 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-0.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et deux terrasses, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C1-0.2 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-0.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C1-0.3 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : nonante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-0.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C1-0.4 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-0.5 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, chambre à coucher avec salle de douche, toilette, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C1-0.5 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Le premier étage.

À cet étage se trouvent **six appartements et un studio, marqués C1-1.1 à C1-1.7**. Ils comprennent :

- **appartement C1-1.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, salle de bains, toilette, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-1.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, chambre à coucher, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-1.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, salle de bains, toilette, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-1.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-1.5 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-1.6 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, chambre à coucher avec salle de douche, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : nonante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **studio C1-1.7 :**

-- en propriété privative et exclusive : salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de douche ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quarante des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Le deuxième étage.

À cet étage se trouvent **six appartements et un studio, marqués C1-2.1 à C1-2.7.** Ils comprennent :

- **appartement C1-2.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, salle de bains, toilette, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-2.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, chambre à coucher, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-2.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, salle de bains, toilette, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-2.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-2.5 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-2.6 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher, chambre à coucher avec salle de douche ;

-- en copropriété et en indivision forcée : nonante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **studio C1-2.7 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée,

toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, salle de douche ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quarante des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Le troisième étage.

À cet étage se trouvent **quatre appartements, marqués C1-3.1 à C1-3.4**. Ils comprennent :

- **appartement C1-3.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de bains, chambre à coucher avec salle de douche, chambre à coucher avec salle de bains, l'escalier privatif menant à la terrasse de toit et la même terrasse C1-3.1 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent soixante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-3.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, chambre à coucher, bureau, chambre à coucher avec salle de bains, l'escalier privatif menant à la terrasse de toit et la terrasse de toit numérotée conformément à l'appartement ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent trente des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-3.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, chambre à coucher, bureau, chambre à coucher avec salle de bains, l'escalier privatif menant à la terrasse de toit et la terrasse de toit numérotée conformément à l'appartement ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent trente des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C1-3.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de douche, chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, bureau, chambre à coucher, l'escalier privatif menant à la terrasse de toit et la terrasse de toit numérotée conformément à l'appartement ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent trente-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

## **BÂTIMENT C2 - ADAGIO 2**

. Le rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée se trouvent **vingt-neuf râteliers à vélo, marqués C2-1.1 à C2-1.14 et C2-2.1 à C2-2.15 et quatre appartements marqués C2-0.1 à C2-0.4**. Ils comprennent :

- **pour chacun des râteliers à vélo :**

- en propriété privative et exclusive : le râtelier à vélo proprement dit ;

- en copropriété et en indivision forcée : une des dix mille quotités dans les parties communes.

**- appartement C2-0.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, chambre à coucher, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C2-0.1 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement C2-0.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, chambre à coucher, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C2-0.2 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement C2-0.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de bains, une chambre à coucher, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C2-0.3 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement C2-0.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasses, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué C2-0.4 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent dix des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Le premier étage.

À cet étage se trouvent **quatre appartements, marqués C2-1.1 à C2-1.4**. Ils comprennent :

**- appartement C2-1.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement C2-1.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, débarras, cuisine, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher

avec terrasse ;  
-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;  
**- appartement C2-1.3 :**  
-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;  
-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;  
**- appartement C2-1.4 :**  
-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher, chambre à coucher avec salle de bains ;  
-- en copropriété et en indivision forcée : nonante des dix mille quotités dans les parties communes ;  
. Le deuxième étage.  
À cet étage se trouvent **quatre appartements, marqués C2-2.1 à C2-2.4.** Ils comprennent :  
**- appartement C2-2.1 :**  
-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher ;  
-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;  
**- appartement C2-2.2 :**  
-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;  
-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;  
**- appartement C2-2.3 :**  
-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;  
-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;  
**- appartement C2-2.4 :**  
-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, deux chambres à coucher avec terrasse, toilette, débarras, salle de bains ;  
-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;  
. Le troisième étage.

À cet étage se trouvent **quatre appartements, marqués C2-3.1 à C2-3.4**. Ils comprennent :

- **appartement C2-3.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C2-3.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C2-3.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse et toit végétal, chambre à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C2-3.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasses et toiture végétale, cuisine, toilette, salle de bains, chambre à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Le quatrième étage.

À cet étage se trouvent **deux appartements, marqués C2-4.1 et C2-4.2**. Ils comprennent :

- **appartement C2-4.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;

- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C2-4.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasses et toiture végétale, toilette, salle de bains, chambre à coucher, chambre à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent dix des dix mille quotités dans les parties communes ;

**BÂTIMENT C3 - MOLTO**

. Le rez-de-chaussée



À cet étage se trouvent **deux râteliers à vélo, marqués C3-1 et C3-2**. Ils comprennent :

- en propriété privative et exclusive : le râtelier à vélo proprement dit ;

- en copropriété et en indivision forcée : une des dix mille quotités dans les parties communes.

. Les premier, deuxième et troisième étages.

À **chacun de ces étages** se trouve **un appartement, marqué respectivement C3-1.1, C3-2.1 et C3-3.1**, le chiffre du milieu indiquant l'étage auquel l'appartement concerné est situé. Ils comprennent chacun :

- **appartement C3-1.1 :**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, salle de bains, deux chambres à coucher, toilette, chambre à coucher avec salle de bains ;

- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C3-2.1 :**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher, chambre à coucher avec salle de bains ;

- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

- **appartement C3-3.1 :**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse et toiture végétale, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher ;

- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

#### **BÂTIMENT D1 - ALLEGRETTO**

. Les rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages.

À **chacun de ses étages** se trouve **un appartement, marqué respectivement D1-0.1, D1-1.1, D1-2.1 et D1-3.1**, le chiffre du milieu renvoyant à l'étage où l'appartement est situé et au rez-de-chaussée se trouvent **trois râteliers à vélo, marqués D1.1-1 à D1.1-3**. Ils comprennent :

- **pour chacun des râteliers à vélo :**

- en propriété privative et exclusive : le râtelier à vélo proprement dit ;

- en copropriété et en indivision forcée : une des dix mille quotités dans les parties communes.

- **appartement D1-0.1 :**

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, salle de douche, toilette, salle de bains, trois chambres à coucher, et la jouissance

et l'usage privatifs du jardin marqué D1-0.1 ;  
-- en copropriété et en indivision forcée : cent dix des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D1-1.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasses, salle de douche, toilette, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent dix des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D1-2.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasses, salle de douche, toilette, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent dix des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D1-3.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasses, deux chambres à coucher, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent des dix mille quotités dans les parties communes ;

**BÂTIMENT D2 - LENTO**

. Le rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée se trouvent **quatorze râteliers à vélo, marqués D2.1-1 à D2.1-14 et six appartements marqués D2-0.1 à D2-0.6.** Ils comprennent :

**- pour chacun des râteliers à vélo :**

- en propriété privative et exclusive : le râtelier à vélo proprement dit ;

- en copropriété et en indivision forcée : une des dix mille quotités dans les parties communes.

**- appartement D2-0.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, trois chambres à coucher, salle de bains, toilette, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué D2-0.1 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D2-0.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, chambre à coucher, salle de bains, débarras, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué D2-0.2 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D2-0.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, salle de bains, chambre à coucher, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué D2-0.3 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D2-0.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, deux chambres à coucher, salle de bains, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué D2-0.4 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D2-0.5 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains, salle de douche, toilette, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué D2-0.5 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent quinze des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D2-0.6 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, salle de douche, salle de bains, toilette, trois chambres à coucher, et la jouissance et l'usage privatifs du jardin marqué D2-0.6 ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Les premier et deuxième étages.

**À chacun de ces étages se trouvent sept appartements, marqués respectivement D2-1.1 à D2-1.7 et D2-2.1 à D2-2.7,** le chiffre mentionné après la lettre B indiquant l'étage auquel l'appartement concerné est situé. Ils comprennent :

**- appartements D2-1.1 et D2-2.1, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, salle de bains, toilette, chambre à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements D2-1.2 et D2-2.2, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, débarras, chambre à coucher, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quarante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements D2-1.3 et D2-2.3, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec terrasse, cuisine, débarras, toilette, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements D2-1.4 et D2-2.4, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements D2-1.5 et D2-2.5, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte, chambre à coucher avec terrasse, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements D2-1.6 et D2-2.6, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasses, débarras, toilette, chambre à coucher, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartements D2-1.7 et D2-2.7, chacun :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, débarras, toilette, salle de douche, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingts des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Le troisième étage.

À cet étage se trouvent **quatre appartements, marqués D2-3.1 à D2-3.4**. Ils comprennent :

**- appartement D2-3.1 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, débarras, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D2-3.2 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : septante des

dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D2-3.3 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, toilette, salle de bains, salle de douche, trois chambres à coucher avec terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : quatre-vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**- appartement D2-3.4 :**

-- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, toilette, débarras, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasses, salle de douche, deux chambres à coucher avec terrasse, chambre à coucher avec salle de bains et terrasse ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cent vingt-cinq des dix mille quotités dans les parties communes ;

**BÂTIMENT F - CALANDO**

. Les rez-de-chaussée, premier et deuxième étages.

Au rez-de-chaussée se trouvent **deux râteliers à vélo, marqués F1 à F2**. Ils comprennent chacun :

- en propriété privative et exclusive : le râtelier à vélo proprement dit ;

- en copropriété et en indivision forcée : une des dix mille quotités dans les parties communes.

Le premier étage.

À cet étage se trouve **un appartement, marqué F-1.1**. Il comprend :

-- en propriété privative et exclusive : salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, chambre à coucher, toilette, salle de bains ;

-- en copropriété et en indivision forcée : cinquante des dix mille quotités dans les parties communes ;

. Les deuxième et troisième étages.

À ces étages se trouve **un duplex, marqué F-2.1**. Il comprend :

-- en propriété privative et exclusive : au deuxième étage, salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, chambre à coucher, toilette, salle de bains, l'escalier privatif menant au troisième étage et, au troisième étage, chambre à coucher et salle de douche ;

-- en copropriété et en indivision forcée : soixante-trois des dix mille quotités dans les parties communes ;

- Éléments des lots privatifs

Font partie des lots prédécrits les éléments qui les composent ainsi que leurs éléments qui se trouvent à l'intérieur du lot ou à l'extérieur, tels que, notamment, ceux décrits ci-dessous :

À l'intérieur du lot :

- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement, à l'exception de l'ossature en béton ;

- le revêtement des murs et le plafonnage avec ses éléments décoratifs ;
- les fenêtres comprenant le châssis, le vitrage et les volets éventuels ;
- les murs intérieurs et les cloisons avec portes, à l'exception des murs de soutènement, des piliers et des poutres ;
- le sol et le revêtement des terrasses ;
- les portes ouvrant sur les couloirs et paliers communs, les portes à l'intérieur des lots, les portes des dépendances privatives ;
- les installations sanitaires ;
- la menuiserie ;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte ;
- les canalisations servant à l'usage exclusif d'un lot pour les sections se trouvant dans le lot desservi.

À l'extérieur du lot :

- les boutons-poussoirs et les plaques nominatives du parlophone ;
  - les sonnettes aux portes d'entrée des appartements ;
  - les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun ;
- sauf les parties de ces éléments qui servent à l'usage commun.

### Section 3 - Description des parties communes.

- Définition de la notion de quote-part ou quotité.

Conformément à la loi, des quotités dans les choses immobilières indivises qui sont destinées à un usage commun de deux ou plusieurs propriétés distinctes sont rattachées à chacun des lots privatifs tels que susmentionnés.

Ces quotités indivises ne sont pas susceptibles de division.

Les quotes-parts dans ces choses indivises ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec le lot privatif dont elles sont indissociables.

- Description des parties communes du bâtiment et/ou des différents bâtiments :

- . Le sous-sol :

- les cages d'escalier avec l'escalier menant au rez-de-chaussée
- le ou les ascenseurs avec hall d'ascenseur, cage d'ascenseur et salle des machines
- les couloirs entre les caves
- les aires de manœuvre entre les places de stationnement
- l'entrée avec porte menant au garage
- les espaces réservés à la ventilation, aux évacuations, amenées et canalisations
- les éventuelles caves communes
- les éventuels locaux de compteurs

- . Le rez-de-chaussée :

- les entrées centrales du projet avec la voirie et leurs

équipements et les accès avec accessoires, les pièces d'eau et dépendances

- les halls d'entrée
- les débarras éventuels pour les voitures d'enfants
- la ou les cages d'escalier avec escalier menant aux étages
- le ou les ascenseurs avec hall d'ascenseur et cage d'ascenseur
- les espaces réservés à la ventilation, aux évacuations, amenées et canalisations

. Du premier au dernier étage :

- la ou les cages d'escalier avec escalier
- le ou les ascenseurs avec hall d'ascenseur et cage d'ascenseur
- les espaces réservés à la ventilation, aux évacuations, amenées et canalisations

. Au niveau de la toiture :

- la toiture et son revêtement
- les espaces et conduits de ventilation, évacuation, amenées et canalisations
- Choses communes.

. Choses indivises entre tous les copropriétaires qui sont également utilisées par tous les copropriétaires.

Les choses ci-après désignées appartiennent indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes et relèvent de la compétence de l'association principale des copropriétaires :

- le terrain
- le soubassement et les fondations des différents bâtiments et du parking
- les voiries et leur équipement et les accès avec accessoires et les pièces d'eau et les plantations jouxtant la voirie
- ce qui relève en général de l'apparence globale du complexe immobilier, dont l'association principale pourra fixer le cadre dans les limites duquel les différentes associations partielles pourront prendre leurs décisions (en général, les décisions des associations partielles peuvent être plus strictes que celles de l'association principale, lorsque cette dernière se contente de créer un cadre ; l'inverse n'est pas possible)
- le réseau de égouts, les canalisations d'évacuation, les caniveaux et puisards pour la partie utilisée par des lots de différentes associations partielles
- les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de radiodistribution et éventuellement de télédistribution, utilisés conjointement par des lots de différentes associations partielles
- l'installation commune de parlophones commun en connexion

avec l'entrée, le système de surveillance, l'ouvre-porte et l'installation de sonnettes servant à l'usage commun du complexe immobilier.

En général, toutes les parties de l'immeuble affectées à l'usage de plus ou moins tous les lots de l'immeuble et/ou à l'usage conjoint de lots de différentes associations partielles.

. Choses servant uniquement à l'usage de quelques ou certains copropriétaires.

Les choses suivantes sont communes à certains groupes de copropriétaires, regroupés dans les différentes associations partielles précitées et servent à l'usage et à la jouissance exclusifs de ces copropriétaires qui en répartiront les charges uniquement entre eux.

Par conséquent, les autres copropriétaires ne peuvent faire usage de ces choses communes qui appartiennent exclusivement aux copropriétaires de l'association partielle concernée.

Les pouvoirs de décision en la matière sont déterminés ci-dessous pour chaque droite d'usage.

Les clés de répartition utilisées à cet effet sont mentionnées ci-après.

. Droit d'usage particulier numéro 1.

Les différentes associations partielles précitées sont compétentes pour tous les éléments communs (sauf les éléments susmentionnés), respectivement

- du parking souterrain avec caves (= SOUS-SOL CLOS DU MIROIR)

- bâtiment B (=ALLEGRO)

- bâtiment C1 (=ADAGIO 1)

- bâtiment C2 (=ADAGIO 2)

- bâtiment C3 (=MOLTO)

- bâtiment D1 (=ALLEGRETTO)

- bâtiment D2 (=LENTO)

- bâtiment F (=CALANDO)

qui servent à l'usage et la jouissance privés, respectivement des lots souterrains et des lots hors sol se trouvant dans ces différents bâtiments, sous réserve des droits d'usage spéciaux mentionnés ci-après (qui visent uniquement à définir plus précisément le partage des coûts afférents, mais pas le pouvoir de décision à cet égard qui relève de la compétence de l'association partielle concernée).

Par de tels éléments communs, il y a lieu d'entendre, entre autres, sans que cette liste soit limitative, pour chaque bâtiment séparément et pour le parking avec caves, le cas échéant :

- le hourdage

- les murs de soutènement, l'ossature en béton des différents bâtiments



- le réseau des égouts, les canalisations d'évacuation, les caniveaux et puisards desservant uniquement le bâtiment concerné
- le revêtement et la décoration des façades (sans préjudice de ce qui est mentionné ci-dessus concernant l'apparence globale du complexe immobilier qui relève de la compétence de l'association principale)
- le gros œuvre des terrasses, leurs garde-corps, leurs appuis et le grillage
- la toiture et son revêtement
- les cheminées, conduits d'aération avec chaperons et descentes sur toute leur hauteur
- l'ascenseur avec accessoires
- le hall d'entrée avec sonnettes, boîtes aux lettres et accessoires
- les cages d'escalier et escaliers et accessoires
- l'antenne de radio et télévision commune avec leurs canalisations qui seraient placées aux frais des copropriétaires
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, la radiodistribution et éventuellement la télédistribution, soit à l'usage commun du bâtiment concerné, soit à l'usage exclusif de lots privatifs, pour les sections qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent
- l'installation commune de parlophones en connexion avec l'entrée, le système d'ouverture de porte et l'installation de sonnettes servant à l'usage commun du bâtiment concerné. En général, toutes les parties de l'immeuble affectées à l'usage de tous les lots du bâtiment concerné ou du parking avec caves.

. Droit d'usage particulier numéro 2.

Les halls d'entrée avec sonnettes, boîtes aux lettres et accessoires, les escaliers et cages d'escalier servent, en ce qui concerne la répartition des coûts, à l'usage privatif des lots hors sol qu'ils desservent directement.

. Droit d'usage particulier numéro 3.

Les ascenseurs et cages d'ascenseur et leurs accessoires servent, en ce qui concerne la répartition des coûts, à l'usage et la jouissance privatifs des lots situés plus haut que le rez-de-chaussée qu'ils desservent directement, sans préjudice du droit des lots du rez-de-chaussée de les utiliser pour se rendre au sous-sol, sans autre contribution aux frais liés à ces parties communes.

. Droit d'usage particulier numéro 4.

L'entrée et la sortie avec porte de garage du garage souterrain, le garage souterrain proprement dit avec tous ses équipements, les aires de manœuvre entre les places de stationnement et les caves servent à l'usage et à la jouissance exclusifs des places de stationnement et des

caves.

. Droit d'usage particulier numéro 5.

Les clôtures et plantations séparant les parcelles servent à l'usage et la jouissance privatifs des lots concernés. Pour ce qui est de leur apparence et autres, ils doivent se conformer au cadre à établir par l'association principale des copropriétaires et au cahier des charges, cité, qui se rapporte aux jardins. Cependant, les coûts d'entretien et de réparation de ces mêmes clôtures et plantations seront supportés et payés comme suit :

- pour la partie séparant deux lots/jardins : par chacun des lots/jardins concernés pour la moitié ;
- pour la partie séparant le lot/jardin des parties communes, pour la moitié par le lot/jardin concerné et pour la moitié par l'association des copropriétaires.

. Droit d'usage particulier numéro 6.

Les jardins et terrasses privatifs et les éventuels terrasses de toit et toits végétaux jouxtant un lot privatif servent à l'usage et la jouissance privatifs du lot concerné. Pour ce qui est de leur apparence et autres, ils doivent se conformer au cadre à établir par l'association principale des copropriétaires et au cahier des charges, cité, qui se rapporte aux jardins.

## **CHAPITRE II.- RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.**

Section 1. - Droits et obligations du propriétaire concernant les parties privatives

- Règles d'interprétation générales.

Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs lots respectifs dans les limites établies par le présent règlement de copropriété et par la loi.

- Scission, jonction et changement de lots.

. Il est interdit aux propriétaires, mais pas au comparant, de céder une partie de leur lot à des personnes autres que des propriétaires d'un lot dans l'immeuble.

. Deux ou plusieurs lots ou un lot et une partie d'un autre lot, qui appartiennent (appartiendront) au même propriétaire, peuvent être joints tant verticalement qu'horizontalement et, au besoin, reliés par un escalier intérieur privé.

Si cette jonction risque de mettre en péril la solidité ou l'aspect esthétique de l'immeuble, les prescriptions des présents statuts doivent être respectés, sauf lorsque le comparant procède lui-même à la jonction.

Si un ou plusieurs lots sont joints, les quotes-parts liées à ces lots sont additionnées, sans que cette opération requière une modification des statuts de l'immeuble.

. Si un lot est scindé, l'assemblée générale doit se prononcer sur la répartition des quotes-parts qui y sont liées.

. Toutes ces modifications devront être exécutées sous la

surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, à défaut, de l'architecte engagé par le comparant ou, après la réception définitive, de l'architecte approuvé par l'assemblée générale.

- Aspect des lots privatifs.

. Il est interdit aux propriétaires de modifier leurs lots si ces modifications sont visibles depuis la voirie ou depuis les parties communes à l'intérieur de l'immeuble. L'entretien et la réparation de ces éléments privatifs sont exécutés selon les règles définies ci-après qui s'appliquent également à l'entretien et à la réparation de choses communes.

. Aucun objet susceptible de nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'édifice ne peut être pendu ou visible aux fenêtres, terrasses et garde-corps ; ainsi, aucun linge ne sera pendu aux terrasses sur la façade avant de l'immeuble et aucun récepteur, antenne ou appareil de réception ou de conversion d'énergie éolienne ou solaire ne sera placé. Cette interdiction s'applique également aux armoires ou remises ou éclairages autres que ceux installés par le maître de l'ouvrage.

. Les avis annonçant une mise en location ou une vente ne peuvent être apposés par les copropriétaires que s'ils répondent à un modèle uniforme qui, le cas échéant, sera établi par le syndic.

. Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou d'enlever des appareils ou installations commandés ou alimentés de manière collective, sauf sous la surveillance du syndic qui, le cas échéant, veillera à une révision des quotes-parts à supporter à cet effet dans les charges communes.

. Les plaques nominatives (avec indication éventuelle de la profession) des occupants, apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres, les sonnettes, ans l'ascenseur ou sur les portes des caves et les places de stationnement doivent présenter un aspect uniforme.

Le syndic doit y veiller.

Les caractéristiques de ce qu'il faut entendre par le mot « uniformité », utilisé dans le présent acte, et ce qui relève en général de l'apparence générale du complexe immobilier dans son ensemble est de la compétence de l'association principale des copropriétaires, statuant à la majorité simple des voix.

. L'uniformité doit également prévaloir concernant l'aspect des rideaux, à déterminer par l'association principale. Les tentures peuvent toujours être pendues au choix des propriétaires, même s'il y n'y a pas de rideaux. La prescription d'uniformité s'applique également aux pare-soleil et marquises, dont la couleur des armatures doit

être de la même couleur RAL que la couleur des châssis. La couleur du tissu du pare-soleil est à déterminer par l'association principale.

. L'uniformité doit prévaloir pour l'apparence des clôtures et plantations séparant les parcelles. Ces mêmes clôtures et plantations et les jardins privatifs doivent être maintenus en état et entretenus conformément au cahier des charges ci-joint se rapportant aux jardins. À défaut, l'association principale pourra faire effectuer ces travaux d'entretien pour le compte du lot concerné.

. Les propriétaires de lots destinés à des fins commerciales, des bureaux ou à l'exercice d'une profession libérale sont autorisés à placer des enseignes derrière les fenêtres à l'intérieur de leur lot.

Une publicité extérieure n'est autorisée que dans les limites des murs latéraux du lot, pour autant que son éclairage ne puisse gêner les occupants et dans la mesure de sa compatibilité avec les prescriptions d'urbanisme et de sécurité en vigueur.

#### - Travaux aux lots privatifs.

. Lorsque des travaux aux lots privatifs sont susceptibles de mettre en péril la solidité de choses communes, le propriétaire doit en informer préalablement le syndic et lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic recueille l'avis de l'architecte de l'immeuble ou d'un autre architecte à désigner par lui et, si cet avis est négatif, soumet la question à l'assemblée générale.

L'avis de l'architecte doit être transmis au propriétaire dans les deux semaines suivant la communication des travaux au syndic ; si cet avis est négatif, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à ce que l'assemblée générale ait pris une décision ; si aucun avis n'a été transmis dans le délai précité de deux semaines, le propriétaire peut procéder à l'exécution des travaux à ses propres risques et frais.

. Si des travaux doivent être exécutés à un lot privatif et que le propriétaire de ce lot omet d'y procéder, alors que cette omission est susceptible de causer un inconvénient ou un dommage aux autres copropriétaires ou à des choses communes, le syndic le met en demeure par lettre recommandée et fait procéder lui-même aux travaux urgents aux frais du propriétaire.

#### - Prescriptions concernant l'utilisation.

. Les lots privés sont destinés à l'habitation privée. L'exercice d'une profession libérale ou d'une activité commerciale et l'établissement d'un bureau ne sont autorisés que dans la mesure de leur compatibilité avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur et pour autant qu'ils ne créent pas de trouble du voisinage et moyennant la production des éventuelles autorisations nécessaires

délivrées par les autorités administratives. Toute activité horeca est toujours exclue.

. Les lots destinés à l'habitation privée ne peuvent être occupés par un nombre de personnes supérieur à ce qui est proportionnel à la superficie et à la disposition des lots.

. Lors de l'utilisation de leur lot et des parties communes, les propriétaires sont tenus de respecter les règles de prudence normales et toutes les prescriptions d'application en matière d'hygiène et de sécurité.

Ils veillent à limiter les nuisances sonores lors de l'utilisation de radios ou de téléviseurs.

Ils veillent à ce que les appareils électriques ne provoquent aucun trouble et n'installent pas dans leur lot des moteurs autres que ceux actionnant des appareils ménagers ou qui sont nécessaires à l'exercice de leur profession ou aux tâches accomplies dans le cadre de leur activité commerciale ou de services.

Ils veillent à installer des conduites d'électricité et de gaz sûres conformément aux prescriptions en vigueur en matière de sécurité.

. Sont interdits dans les parties privatives et dans les parties communes de l'immeuble l'établissement de toute installation ou l'accomplissement de toute activité susceptible de causer une pollution du sol et entraînant la réalisation d'une étude de l'état du sol, sous peine, pour la personne concernée, de devoir verser des dommages-intérêts et assumer tous les frais d'examen ou d'assainissement, quels qu'ils soient, à la suite d'une éventuelle pollution du sol résultant directement ou indirectement de l'installation ou activité précitée.

. Les petits animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble dans la mesure où ils ne causent aucun trouble de voisinage. En cas de trouble persistant, l'animal sera éloigné.

. Le stockage de produits dangereux, incommodes ou inflammables est interdit sur les places de stationnement ou dans les caves.

- Occupation - terminologie.

Dans le texte des statuts, les termes « droit réel ou personnel ou autorisation d'habitation » désignent tout droit réel, à l'exception du droit exclusif de pleine propriété, accordé sur un lot privatif et autorisant l'utilisation et la jouissance du lot en question, tout droit personnel accordant l'usage ou la jouissance, ainsi que la simple tolérance du titulaire de ce droit, par l'effet de laquelle est accordée une autorisation temporaire d'occupation à un tiers.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné plus loin dans les statuts par le terme « occupant » qui renvoie donc

notamment à un usufruitier, emphytéote, locataire ou hôte temporaire ou encore au personnel habitant le lot, mais en aucun cas à une personne qui se trouverait dans un lot ou occuperait celui-ci sans droit ni titre.

- Mise en location.

. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription des statuts de l'immeuble dans les registres du conservateur des hypothèques compétent.

Elles sont dès lors également opposables à tout occupant au sens des présents statuts.

. Il sera signalé à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions du présent règlement de copropriété. Une copie des statuts lui sera remise. Il lui sera également indiqué que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, moyennant notification dans les formes, comme expliqué ci-après. Il en est de même du règlement d'ordre intérieur.

. Tout copropriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation est tenu d'en avertir le syndic sans délai et de lui communiquer l'identité complète des nouveaux occupants ainsi que la date à laquelle leur droit d'occupation a pris effet.

. Sur première demande du syndic, le propriétaire ayant accordé un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation fournira la preuve que les notifications imposées par le présent règlement ont été faites à l'occupant.

. Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été concédé veilleront à ce que la responsabilité des occupants envers d'autres copropriétaires et voisins, ainsi que tous les risques locatifs soient correctement couverts, avec abandon de recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.

. Il ne peut être concédé de droit réel ou personnel ou d'autorisation d'occupation qu'aux personnes qui respectent le standing de l'immeuble et la destination des lots privatifs.

. La concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation d'une partie d'un lot privatif est interdite, sauf pour une cave, pour autant que le droit ou l'autorisation soit accordé à une personne occupant elle-même l'immeuble.

- Surveillance.

. En vue de la surveillance des choses communes et du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les

propriétaires doivent permettre de manière permanente au syndic d'accéder à leur lot, moyennant rendez-vous préalable.

En leur absence, ils veilleront à ce que cet accès soit également possible en cas d'urgence.

. De même, les propriétaires sont tenus, sans aucun droit à indemnité, et au besoin sans délai, de permettre l'accès aux architectes, entrepreneurs et exécutants de travaux de réparation nécessaires ou urgents aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou à leurs choses personnelles lorsqu'ils font preuve de négligence à cet égard, au détriment d'autres propriétaires.

Cette disposition s'applique entre autres à l'accès aux robinets d'arrêt ou aux canalisations communes situées dans un lot privatif.

## Section 2. - Droits et obligations des propriétaires concernant les parties communes.

### - Règles d'interprétation générales.

Les propriétaires de lots privatifs ont le droit d'utiliser les affaires communes et d'en jouir conformément à leur destination et dans la mesure où ce droit est compatible avec celui des autres propriétaires.

Les propriétaires ne peuvent modifier les choses communes, sauf dans la mesure autorisée par le règlement de copropriété.

### - Application de cette règle.

. Sous réserve de dispositions plus détaillées dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes, entre autres, s'appliquent.

Les propriétaires ne peuvent exécuter, ni faire exécuter de tâches ménagères dans les parties communes ainsi que dans les couloirs, cages d'escalier et halls communs. Ainsi, ils ne pourront nettoyer, brosser, battre ni pendre des meubles, des vêtements des chaussures, des tapis ou du linge de maison.

La concession ou la tolérance de quelque activité que ce soit incompatible avec l'utilisation normale des parties communes ne peut pas être considérée comme un consentement tacite et peut donc être révoquée à tout moment.

### - Équipements d'intérêt général.

Les contrats de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution peuvent être conclus par le comparant au nom des copropriétaires.

Le comparant est également habilité à conclure, au nom des copropriétaires, des contrats de prestation de services et des conventions avec des tiers dans le cadres desquelles est accordé, en vue de services et fournitures de nature technique, un droit d'usage, de location, d'emphytéose ou de superficie sur un emplacement dans les parties communes,

en sous-sol ou hors sol, qu'un droit de jouissance privatif ait été accordé ou non sur cet emplacement, par exemple à une commune, une intercommunale, une institution d'utilité publique ; un droit d'accès peut également être accordé à ce tiers, entre autres, aux couloirs communs afin de rejoindre les locaux et d'exécuter toutes activités utiles. Par la signature de l'acte d'achat, chaque acquéreur d'un lot privatif donne procuration au comparant pour établir de tels contrats également par acte notarié.

Tous les frais de raccordement, couplage, pose, mise en service, contrôle, consommation et abonnement se rapportant aux équipements d'intérêt général (eau, gaz, électricité, téléphone, Internet, égouts, distribution et autres) ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à la charge des différents acquéreurs. Sur première demande, les acquéreurs régleront leur quote-part dans les frais des conduites d'utilité publique soit au comparant, et ce, sur présentation d'une facture, soit directement aux sociétés d'utilité publique respectives.

- Antennes et récepteurs.

Les antennes, récepteurs ou appareils destinés à capter ou à convertir l'énergie solaire ou éolienne ne peuvent être installés sur le toit que par décision de l'association principale.

- Déménagements.

Les lots situés aux étages ont le droit de régler, de la manière la moins dommageable et à leurs propres frais, les déménagements par l'extérieur du bâtiment concerné, ce qui implique éventuellement de prendre place sur des zones ou de traverser des zones sur lesquelles des droits d'usage privatif ont été concédés. Les bénéficiaires des mêmes droits d'usage privatif doivent le tolérer.

- Mesures de prévention incendie.

Si les autorités imposent l'installation d'extincteurs, tous les coûts afférents, notamment la location, le prix d'achat, les frais d'installation et autres, sont à la charge des acquéreurs des appartements et des autres éléments privés, en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Les obligations suivantes, entre autres, sont imposées à cet égard :

. les terrasses situées sur la façade arrière des appartements dans le bâtiment B aux premier, deuxième et troisième étages et entre les appartements C2-3.3 et C2-3.4 doivent être munies d'une protection de terrasse pivotante ;

. les clôtures des jardins situés du côté des façades arrière du bâtiment B et du bâtiment D2 doivent toujours être pourvues d'une porte pouvant servir de voie d'évacuation en cas d'incendie ;



. les terrasses des lots D2-1.7 et D2-2.7 doivent être accessibles au moyen d'une échelle de secours de dix mètres ;

- Travaux d'entretien et de réparation.

. Le nettoyage, l'entretien et la réfection de choses communes, ainsi que des éléments privatifs visibles depuis la voirie ou de parties communes de l'immeuble sont exécutés aux moments et de la manière déterminés par le syndic, lorsqu'il s'agit d'actes de conservation ou d'administration provisoire. Pour les travaux qui ne peuvent être qualifiés d'actes de conservation ou d'administration provisoire, la décision est prise par l'assemblée générale.

. Tout copropriétaire subit, sans droit à indemnité, les inconvénients découlant de tels travaux.

- Droit d'initiative des copropriétaires.

. Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter les travaux aux parties communes souhaités par lui.

. Si l'assemblée générale refuse d'exécuter notamment des travaux urgents et nécessaires, le copropriétaire qui peut intenter et a intenté une action en vue de la convocation de l'assemblée générale ou de l'obtention de l'autorisation d'exécuter lui-même ces travaux est dégagé (pour autant qu'il n'ait pas été débouté de sa demande), de toute responsabilité à l'égard de tous les dommages susceptibles de découler de l'absence de la décision demandée.

. Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans juste motif à l'exécution de travaux, le copropriétaire peut demander au juge l'autorisation d'exécuter, à ses propres frais, les travaux qu'il juge utiles, même aux parties communes.

- Domage causé par les copropriétaires.

. La réparation du dommage causé à un copropriétaire et mis à la charge de la communauté ou de l'association des copropriétaires est répartie entre tous les copropriétaires, y compris la victime, en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

. Le copropriétaire qui intente une action comme visé à l'article précédent est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision, pour autant que la loi le prévoit.

Section 3. - Critères et mode de calcul de la répartition des charges.

- Énumération.

Sont communs toutes charges et tous frais qui concernent

. les dépenses en relation avec l'entretien, l'utilisation, la réparation, le remplacement, la gestion des choses communes ;

. les dommages-intérêts dus par la communauté ou l'association ;

. tous autres frais, charges et dettes, exposés dans l'intérêt de la communauté ou l'association des copropriétaires ou dus par elle ;

. les frais d'une action judiciaire intentée par ou contre la communauté ou l'association des copropriétaires ;

. les taxes, impôts et redevances, pour autant qu'ils ne soient pas mis à charge d'un propriétaire par un avis d'imposition distinct ;

. tous autres frais, charges et dettes, exposés dans l'intérêt de la communauté ou l'association des copropriétaires ou dus par elle.

- Contribution à ces charges.

. Chaque copropriétaire contribue aux charges communes, soit selon la valeur des lots privatifs, soit proportionnellement à l'utilité que tire chacun des lots privatifs des parties et services communs donnant lieu à ces charges, soit comme défini ci-après.

. Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges dans les parties communes, si cette répartition est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ou d'une activité développée ou de travaux exécutés par un copropriétaire, sans préjudice de son droit de s'adresser au juge dans la mesure où la loi prévoit une telle possibilité.

- Répartition des charges.

. Clé de répartition générale

Toutes les charges seront réparties entre tous les propriétaires de l'immeuble en proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf si une autre clé de répartition particulière est prévue.

. Clés de répartition particulières

Les charges ayant trait aux choses qui font l'objet d'un droit usage particulier seront réparties entre les copropriétaires qui en ont la jouissance et l'usage exclusifs, chacun en proportion de sa quote-part dans la copropriété concernée.

. Consommation d'eau et d'électricité - compteur commun

. Aussi longtemps que la consommation individuelle ne pourra être mesurée, les frais liés à la consommation d'eau et d'électricité seront comptabilisés conformément à la part de chacun dans les parties communes concernées. Ils seront ensuite comptabilisés conformément à la consommation réelle.

. À ce sujet et en général, l'occupant dont la cave ou le lot comporterait des compteurs ou des choses communes ou des canalisations, est tenu en tout temps d'y donner accès afin que puissent y être effectués, au besoin, des relevés, des travaux de réparation ou de remplacement.

- Fonds de roulement et de réserve.

. Fonds de roulement

. Le fonds de roulement désigne la somme des acomptes et provisions versés par les copropriétaires, qui servent au paiement des dépenses communes périodiques, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et les primes d'assurance pour l'association des copropriétaires.

. Le montant de l'acompte ou de la provision et la périodicité de son paiement sont déterminées à l'occasion de la première vente d'un lot privatif par le comparant et par l'assemblée générale dès qu'elle se sera réunie.

. Le syndic demande ou réclame et encaisse périodiquement les paiements, qui seront affectés au paiement des charges communes, telles que mentionnées. Le syndic mentionne séparément sur les décomptes périodiques le montant dû et la TVA y relative.

Le syndic soumet chaque année le décompte à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui permet le cas échéant d'adapter le montant de la provision pour l'année suivante.

. Aucune provision n'est payée pour les lots non vendus qui ne sont pas encore pris en occupation.

. Le paiement des provisions ou des acomptes demandés ou réclamés n'emporte en aucun cas l'approbation du décompte, qui ne peut être valablement donnée que par l'assemblée générale.

. Fonds de réserve

. Le terme « fonds de réserve » désigne la somme des montants déposés périodiquement et qui servent à couvrir les dépenses communes non périodiques, telles que les dépenses liées à la réparation ou au remplacement d'un ascenseur ou à la pose d'une nouvelle toiture.

. Le montant de ces apports au fonds de réserve est fixé par l'assemblée générale.

. Leur encaissement, leur gestion et leur affectation sont confiés au syndic.

. Aucun apport au fonds de réserve n'est effectué pour les lots non vendus qui ne sont pas encore pris en occupation.

- Indivision - Usufruit.

En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot en usufruit (ou tout autre droit d'usage réel) et nue-propriété, ou si un lot fait l'objet d'une indivision ordinaire, les frais relatifs à ce lot sont dus par tous les copartageants, avec indivision et solidarité entre eux, sans qu'aucun d'entre eux ne puisse opposer un quelconque bénéfice de la discussion ou une quelconque clé de répartition légale ou conventionnelle à l'association des copropriétaires ou au syndic qui agit au nom de cette association.

- Cession d'un lot.

. A- Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui fournit sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2- le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 3- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4- le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires pendantes relatives à la copropriété ;
- 5- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

. B- En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1- le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2- un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3- un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'Assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4- un relevé des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges, nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette

date.

Les documents mentionnés au point A- sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée ci-dessus, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant des dettes mentionnées au point B-1, 2, 3 et 4 ci-dessus. En cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est cependant tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention de cession et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

. C- En cas de cession ou de démembrement

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

. D- Les frais de communication des informations à fournir en vertu des points A- et B- sont supportés par le copropriétaire cédant.

. E. En cas de cession de la propriété d'un lot

-1- le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties ; le décompte est établi par le syndic ;

-2- sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

. F- Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Le notaire instrumentant paie toutefois en priorité les créanciers privilégiés, les créanciers hypothécaires ou les créanciers hypothécaires qui l'ont informé d'une saisie-arrêt ou d'une cession de créance. Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste dans les trois jours ouvrables qui suivent la

passation de l'acte authentique constatant la cession. À défaut de notification d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

- Recouvrement forcé des contributions aux charges communes.

. Le copropriétaire qui ne verse pas la provision ou l'apport au fonds de réserve dans les deux semaines qui suivent la réception de la notification du syndic lui demandant ce paiement sera rappelé à ses obligations par le syndic par courrier recommandé ou par courrier remis par porteur.

À compter de cette date, des intérêts courront de plein droit sur toutes les sommes dues par le copropriétaire. Ces intérêts sont calculés par jour de retard sur la base du taux d'intérêt légal majoré de trois pour cent.

Il en est de même pour tout autre montant qu'un copropriétaire doit verser à l'association des copropriétaires et pour lequel il accuse plus de deux semaines de retard.

. Le syndic est habilité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, à assigner le copropriétaire défaillant au paiement des sommes dues, majorées des intérêts, des frais et du montant de l'indemnité revenant à l'association des copropriétaires.

. En garantie du paiement des sommes dues, chaque copropriétaire cède par la signature de l'acte d'achat de son lot privatif au syndic, agissant pour l'association des copropriétaires, toutes les créances qu'il peut faire valoir envers des locataires ou titulaires de droits d'usage sur son lot privatif, et notamment le droit de percevoir les loyers et contributions aux charges communes de l'immeuble dus par les locataires et occupants, à concurrence de tous les montants dus par le copropriétaire à l'association des copropriétaires.

Après avoir été notifié de cette cession de créance en bonne et due forme, le locataire ou autre tiers ne peut plus valablement payer qu'entre les mains du syndic.

- Assurance contre l'incendie.

. Les risques simples contre les dommages causés par l'incendie, l'électricité, les attentats et les conflits de travail, la tempête, la grêle, la pression de la glace ou de la neige, les catastrophes naturelles, les eaux, le bris de vitrages, le vol, les pertes indirectes, tant aux parties privatives qu'aux parties communes de l'immeuble et du terrain peuvent être assurés par un contrat d'assurance collective.

. Conformément à l'article 61 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, l'assurance incendie couvre

également les dégâts causés par la foudre, l'explosion, l'implosion ainsi que la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux.

Même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés aux parties privatives et aux parties communes par les secours ou tout moyen convenable d'extinction, de préservation ou de sauvetage ; les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un sinistre ; les effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre ; et la fermentation ou la combustion spontanée suivie d'incendie ou d'explosion.

. Outre les copropriétaires et l'association des copropriétaires, les personnes résidant chez les copropriétaires, leur personnel dans l'exercice de leurs fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions, et toute autre personne désignée par un copropriétaire dans une annexe au contrat d'assurance en tant que coassuré bénéficient aussi de la couverture octroyée par le contrat d'assurance en qualité de preneurs d'assurance.

Les conditions d'assurance seront stipulées de telle façon que la règle proportionnelle ne puisse pas s'appliquer.

. Les copropriétaires ne disposent d'aucun recours l'un envers l'autre, ni envers l'association des copropriétaires, ni envers les occupants autres que les locataires, même si le dommage est apparu dans une partie privative de l'immeuble, hormis le cas de mauvaise foi.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent également à tout recours contre les locataires, dans la mesure où la convention signée avec ces derniers mentionne également un abandon de recours contre eux.

Les copropriétaires imposeront à leurs locataires d'accorder un même abandon de recours.

- Assurance de responsabilité.

. La responsabilité de chaque copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour les dommages causés aux tiers en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code civil et les recours de tiers fondé sur cette responsabilité peut également être couverte par un contrat d'assurance collective.

. Les choses et bâtiments au sens de ces dispositions légales visent tant les parties privatives que les parties communes de l'immeuble. Les tiers au sens de ces dispositions légales sont les copropriétaires autres que ceux dont la responsabilité est engagée, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic et tout occupant d'un lot privatif dans l'immeuble.

. Le comparant peut conclure les premières polices au nom de tous les copropriétaires, sans toutefois la moindre responsabilité ou obligation à cet égard.

Par la signature de l'acte d'achat, chaque acquéreur d'un lot privatif donne procuration au comparant ou au syndic pour conclure ces polices en son nom.

Les polices seront ensuite reconduites, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic, qui exerce cette compétence au nom des copropriétaires par l'effet d'une même procuration, tant que ce pouvoir ne lui est pas accordé par l'assemblée générale des copropriétaires ou par la loi.

- Recettes et revenus communs.

. Les copropriétaires ont droit aux recettes et revenus liés aux choses communes en proportion du nombre de leurs quotes-parts dans ces choses communes, pour autant qu'il s'agisse de choses communes destinées également à leur usage.

. Ainsi, chaque copropriétaire a droit, dans la même proportion, aux indemnités versées à la communauté ou à l'association des copropriétaires en application d'une des polices mentionnées aux articles précédents.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités remplaçant le bâtiment détruit sont affectées en priorité à sa reconstruction, si telle est la décision prise.

Sans préjudice des actions exercées contre des copropriétaires, occupants ou tiers responsables du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété, c'est-à-dire dans l'indivision générale du bâtiment à reconstruire.

Si, en cas de destruction complète ou en cas de destruction partielle d'au moins 75 pour cent (75 %) du bâtiment (la valeur du terrain non comprise), il est décidé de ne pas reconstruire, cette décision entraînera de plein droit la levée du régime de la copropriété forcée des bâtiments divisés en lots privatifs.

Si l'association des copropriétaires possède la personnalité juridique, la décision de ne pas reconstruire nécessite également la dissolution de cette association.

Section 4. - L'assemblée générale.

- Description.

Une assemblée générale réunit tous les copropriétaires ayant une quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

- Pouvoirs.

L'assemblée générale est compétente pour toutes les questions se rapportant à l'ensemble des choses dont ses membres sont copropriétaires et aux intérêts communs de ces



copropriétaires, compte tenu des dispositions qui précèdent concernant la répartition des compétences entre les différentes associations (partielles) et assemblées.

Elle a notamment qualité pour prendre toutes les décisions portant sur :

- . la disposition, la gestion, y compris la nomination et la révocation du syndic, l'utilisation et la jouissance des parties communes, les travaux à exécuter aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur (sans préjudice de ce qui précède) ;

- . l'action en justice, tant en demandant qu'en défendant ;

- . l'acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

- . la modification des statuts, en ce compris la répartition des quotes-parts dans les parties communes et la répartition des charges communes ;

- . la remise en état ou la reconstruction de l'immeuble après son endommagement.

L'assemblée annuelle délibère en tout cas des comptes que le syndic doit soumettre, de la décharge à octroyer au syndic, des provisions à utiliser pour l'année suivante, des provisions et des travaux à exécuter aux parties communes de l'immeuble.

- Délégation de pouvoirs.

La délégation de pouvoirs à un conseil de copropriété et au syndic n'est possible que dans les limites prévues par la loi et par les présents statuts.

- Date de l'assemblée générale.

- . L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an dans les quinze premiers jours du mois de juin, et pour la première fois dans les six mois après la vente d'une quantité de lots telle qu'au moins un cinquième du total des quotes-parts dans les parties communes de l'ensemble de l'immeuble a été cédé et a commencé à être utilisé par leurs acheteurs ou les occupants.

- Convocation aux assemblées générales.

- . La première assemblée générale sera convoquée par le comparant ou par le premier syndic désigné par le comparant. Les assemblées suivantes seront convoquées par le syndic ou selon les modalités précisées ci-après.

- . Sans préjudice de ce qui précède, le syndic tient une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et ce dernier fait parvenir la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

. La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

. La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. La convocation précise les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour. Sauf en cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et, le cas échéant, du conseil de copropriété ou des associations partielles dénuées de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée à l'article précédent, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

En tout temps, un ou plusieurs copropriétaires ou, le cas échéant, le conseil de copropriété peuvent communiquer au syndic les points qu'ils veulent voir inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en considération par le syndic conformément à l'article 577-8, § 4, 1°, du Code civil. Si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, compte tenu de la date à laquelle le syndic reçoit la demande concernée, ils sont inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

- Composition de l'assemblée générale.

. Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale concernée et participe aux délibérations.

. Il peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre ou non de l'assemblée générale, mais pas par le syndic.

. En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce mandataire est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des

copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

- Quorum.

. L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités dans les parties communes.

. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

. Si aucun de ces deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après expiration d'un délai de quinze jours au moins, laquelle délibérera, quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

- Bureau de l'assemblée.

. L'assemblée générale est introduite par le syndic, qui demande à l'assemblée générale de nommer parmi ses membres un président, un secrétaire et deux scrutateurs.

. À défaut de candidat ou si, à l'issue de deux tours de scrutin, l'assemblée générale ne peut procéder à la désignation des membres de ce bureau, est désigné de plein droit président de l'assemblée générale le copropriétaire personnellement présent qui détient le plus grand nombre de quotités dans les parties communes, et lorsque plusieurs copropriétaires possèdent un même nombre de quotités, le plus âgé d'entre eux.

Le président désigne d'office les autres membres du bureau.

- Droit de vote à l'assemblée générale.

. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre ou non de l'assemblée générale. La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spécifique et ne peut concerner qu'une seule assemblée générale, sauf s'il est fait usage d'une procuration notariée générale ou spéciale. Nul ne peut accepter plus de trois procurations.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un

copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

. À cet effet, les copropriétaires ou leurs mandataires signent, en début d'assemblée, une liste de présence mentionnant le nombre de voix suivant lequel ils peuvent prendre part aux délibérations ou les points pour lesquels ils ne peuvent pas participer au vote.

- Majorités requises.

. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

. Les abstentions, les votes blancs et nuls ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

. L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :

-a- de toute modification des statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

-b- de tous les travaux concernant les parties communes, à l'exception de ceux dont le syndic peut décider ;

-c- dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil ;

À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et effectuer une copie, après en avoir avisé le syndic, de toute pièce ou tout document se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission ;

-d- du montant des marchés et des contrats à partir duquel

une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°, du Code civil ;

-e- moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux sur certaines parties privatives qui, pour des raisons économiques ou techniques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

. L'assemblée générale tranche à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

-a- de toute autre modification des statuts, y compris la modification du partage des charges de la copropriété ;

-b- de la modification de la destination du bien immobilier ;

-c- de la reconstruction du bien immobilier ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

-d- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

-e- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

f- de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, quatrième alinéa, du Code civil ;

-g- sans préjudice de l'article 577-3, quatrième alinéa, du Code civil, de la création d'associations partielles dénuées de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision.

Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

. L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

-a- de toute modification de la répartition des quotes-parts dans la copropriété ;

-b- de toute décision de l'assemblée générale concernant la reconstruction complète du bien immobilier.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles, à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'Assemblée générale à la même majorité.

- Procès-verbaux des assemblées générales.

. Le syndic rédige les procès-verbaux des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités

obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

. À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit, toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

. Le syndic consigne les décisions visées à l'article 577-6, §§ 10 et 11, du Code civil dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, du Code civil dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et, le cas échéant, aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

. Moyennant la communication telle que précisée ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans le bâtiment et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, en d'autres termes, à tout occupant du bâtiment. Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

. Les décisions adoptées avant la vente ou la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui concède le droit ou l'autorisation : celui-ci doit signaler à l'acquéreur ou à l'occupant que les décisions sont consignées dans un registre et le lieu où il peut consulter ce registre.

Le vendeur ou concédant d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et de l'acquéreur ou titulaire du dommage né du retard ou de l'absence de cette communication.

L'acquéreur ou l'occupant peut également s'adresser directement au syndic pour obtenir consultation du registre.

. Les décisions adoptées après la vente ou la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sont opposables de plein droit et sans communication à ceux qui disposaient du droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises.

. L'occupant est avisé de ces décisions par le syndic qui l'en informe par une lettre recommandée à la poste, dans les deux semaines suivant l'adoption de la décision.

. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe le syndic sans délai de ses changements d'adresse ou des modifications intervenues dans le statut réel du lot privatif. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer le syndic sans délai de droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

- Recours contre les décisions de l'assemblée générale.

Recours contre les décisions de l'assemblée générale

Un recours contre les décisions de l'assemblée générale n'est ouvert que si et dans la mesure où la loi le prévoit. Il en est de même pour le recours direct devant le tribunal, notamment pour toutes les matières relatives à la copropriété, à la répartition des quotes-parts dans cette copropriété ou à la répartition des charges.

Section 5.- Le syndic.

- Mission générale.

La gestion quotidienne de l'immeuble (concerné) et de l'association des copropriétaires (concernée) est assurée par un syndic.

- Nomination.

. Le premier syndic peut être nommé par le comparant pour une période indéterminée qui prend fin de plein droit lors de la première assemblée générale. Dès que la première assemblée générale se sera réunie, elle aura seule le pouvoir de désigner et de révoquer le syndic. À défaut, le syndic sera nommé par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers intéressé.

. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le fait que le mandat du syndic ne soit pas renouvelé ne donne pas lieu en soi à une indemnité.

. L'assemblée générale peut révoquer en tout temps le syndic ou suspendre temporairement sa mission, mais doit dans ce cas pourvoir immédiatement à son remplacement. L'assemblée générale peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

. Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires sont consignées dans un contrat écrit.

. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du

syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social, ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes les autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

- Missions du syndic.

. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut pas prendre d'engagements pour un terme excédant la durée de son mandat.

. Le syndic a pour mission :

- a- d'exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- b- de communiquer les décisions de l'assemblée générale à tous les titulaires d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, conformément aux dispositions des présents statuts ;
- c- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- d- de veiller à la tranquillité et à l'ordre dans l'immeuble, au bon entretien de ses parties communes ;
- e- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- f- de soumettre à chaque copropriétaire son décompte périodique ;
- g- de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes. En outre, le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- h- de conclure des contrats au nom de l'association des copropriétaires, selon les instructions qui lui sont données par l'assemblée générale, pour les assurances telles que déterminées dans les présents statuts, pour la fourniture d'équipements d'utilité publique et d'autres installations ou appareils communs, et pour l'embauche ou le licenciement du personnel d'entretien ;



- i- d'attirer l'attention de l'assemblée des copropriétaires sur la nécessité, lorsqu'elle existe, d'adapter l'état de l'immeuble ou de ses parties communes, leur mode d'utilisation, d'entretien ou d'affectation, à la suite de prescriptions publiques impératives, ou d'y conformer les statuts ;
- j- de communiquer correctement et en temps opportun les renseignements et documents visés à l'article 577-11 du Code civil dans la perspective et en cas de cession d'un lot ;
- k- de recevoir toute somme revenant à l'association des copropriétaires et d'en donner quittance, le cas échéant avec dispense d'inscription d'office pour le conservateur des hypothèques avec renonciation à tous les droits personnels et réels, quels qu'ils soient ;
- l- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- m- de souscrire une assurance de responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- n- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment au moyen d'un site Internet ;
- o- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- p- de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, d), du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- q- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- r- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une

entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

-s- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

-t- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, deuxième et troisième alinéas, du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

-u- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis chaque année au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets ;

-v- d'exécuter de manière générale toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou l'assemblée générale.

- Pouvoirs.

. Les présents statuts octroient au syndic, en tant qu'organe de l'association, les pouvoirs nécessaires à l'exécution de ses missions, telles que décrites à l'article précédent.

. Le syndic qui agit dans les limites de sa mission agit au nom de l'association des copropriétaires et engage tous

les copropriétaires par son action.

- Responsabilité.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

- Rémunération.

Le syndic est rémunéré conformément aux tarifs de la fédération professionnelle agréée dont il relève ou, par analogie, conformément aux tarifs en vigueur pour les agents immobiliers dans l'exercice de missions similaires.

Section 6.- Commissaire aux comptes.

. L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

. Le commissaire aux comptes est chargé, contre une rémunération fixée par l'assemblée générale, de la vérification des comptes du syndic et peut, à cet effet, se faire communiquer tous les documents et renseignements par le syndic ou par des tiers qu'il juge utiles pour exercer sa mission.

Le syndic doit lui prêter son concours absolu.

Il a le pouvoir de s'opposer au paiement de toutes sommes dont la justification ne lui paraît pas prouvée. Si le syndic n'est pas d'accord avec cette opposition, il peut le signifier par courrier recommandé aux banques auprès desquelles l'association des copropriétaires est titulaire d'un compte.

Une décision sera prise à ce sujet lors de l'assemblée générale suivante que le commissaire aux comptes peut, le cas échéant, convoquer lui-même, comme précisé ci-après.

. Il peut demander au syndic de convoquer l'assemblée générale s'il estime que des mesures urgentes sont requises ; si le syndic n'y donne pas suite, il peut envoyer lui-même les convocations et fixer l'ordre du jour de cette assemblée.

. Le commissaire aux comptes fait rapport de ses activités lors de l'assemblée générale.

Section 7.- Conseil de copropriété.

. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8 /2 du Code civil.

. À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de tout document ou pièce se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur

décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### Section 8.- Règlement d'ordre intérieur.

##### - Établissement du règlement d'ordre intérieur.

. Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur, qui ne peut cependant déroger aux dispositions des statuts.

En cas de contradiction, les statuts priment.

. Le comparant peut rédiger ce règlement.

Toutefois, seule l'assemblée générale, dès qu'elle aura été convoquée pour la première fois, a qualité pour définir, modifier ou compléter le contenu de ce règlement. L'assemblée générale statue à ce sujet à la majorité des trois quarts des voix, étant donné qu'il s'agit de la jouissance ou de l'utilisation des parties communes de l'immeuble.

. Ce règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

##### - Notification et opposabilité.

. Si un règlement d'ordre intérieur est rédigé, il est déposé dans le mois de sa rédaction par le comparant, ou après son approbation par l'assemblée générale, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative, respectivement, du comparant ou du syndic.

. Le syndic met à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur à chaque fois que l'assemblée générale statue sur une modification.

. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

. Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables de la même façon et aux mêmes conditions à ceux et par ceux à qui les décisions de l'assemblée générale sont également opposables.

#### Section 9. Dispositions diverses.

##### - Élection de domicile.

. Chaque copropriétaire qui n'a pas de résidence en Belgique ou n'y réside pas habituellement doit élire domicile en Belgique, à une adresse où tout avis, notification ou mise en demeure aux fins d'exécution des présents statuts pourra lui être envoyé.

. À défaut d'une telle élection de domicile, le copropriétaire concerné sera valablement joint à l'adresse du lot privatif dont il est propriétaire.

##### - Frais.

Les frais d'établissement des statuts de l'immeuble sont mis à la charge des acquéreurs des lots privatifs dans cet immeuble.

- Dispositions légales.

. Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des données de l'État civil relatives aux parties personnes physiques.

. Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros payables sur déclaration du notaire soussigné.

- Procuration.

Par les présentes, le comparant donne procuration à Van den Bergh Filip Bert Maggy, domicilié à 9150 Bazel, Eikenlaan 20, à Van den Bergh Joseph Leonard, domicilié à 2018 Antwerpen, Hemelstraat 9, à De Jonghe Reinhilde, domiciliée à Brasschaat, Augustijnslei 169, à Arens Annick Pierre, domicilié à 9090 Melle, Schauwegemstraat 128, chacun avec le pouvoir d'agir séparément pour, au nom et pour le compte du comparant 1) vendre tout ou partie des biens immobiliers et droits précités et en définir les conditions, recevoir les prix et en donner quittance et, le cas échéant, donner dispense de prendre inscription d'office, en cas de paiements partiels ou dans d'autres situations. 2) concernant les biens immobiliers et droits mentionnés aux présentes, conclure toutes conventions et accomplir tous actes d'administration et de disposition au sens le plus large, établir des servitudes, modifier les statuts de l'immeuble, concéder et octroyer des droits de toutes sortes.

À cet effet, signer tous actes et pièces, accomplir des actes, ester en justice en demandant et en défendant et engager et clore toutes procédures et conclure des conventions.

**DONT ACTE**

Passé à Antwerpen, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée au comparant, celui-ci a signé avec Nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré trente-cinq pages huit renvois à Antwerpen, onzième bureau d'enregistrement le : 16/12/2010 Volume 264 folio 72 case 20. Reçu : 25,00 euros L'inspecteur principal a.i. : (signé) De Belder M.

Transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles 3, sous la référence 50-T-21/01/2011-00953.